

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
TEISĖS MOKYKLOS
PRIVATINĖS TEISĖS INSTITUTAS

IRENA KUNIAUSKĖ
CIVILINĖ IR VERSLO TEISĖ

**LIETUVOS AUKŠČIAUSIOJO TEISMO PRAKTIKOS TENDENCIJOS BYLOSE DĖL
SKLYPŲ RIBŲ TIKSLINIMO**

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovas –
Prof. dr. Evaldas Klimas

Vilnius, 2026 m.

TURINYS:

ĮVADAS	4
1 SKYRIUS. SKLYPŲ RIBŲ NUSTATYMO TEISINIS REGLAMENTAVIMAS IR RAIDA..	8
1.1. Sklypų ribų nustatymo teisinio reguliavimo genezė ir raida	8
1.2. Sklypų ribų nustatymo teisinis reglamentavimas	14
2 SKYRIUS. LIETUVOS AUKŠČIAUSIOJO TEISMO NUTARČIŲ PAGRINDINIAI KRITERIJAI IR JŲ RAIDA.....	18
2.1. Dokumentinių duomenų kriterijus.....	18
2.1.1. Dokumentinių duomenų reikšmė nustatant sklypų ribas LAT praktikoje	19
2.1.2. Dokumentinių duomenų ribotumas ir trūkumai	20
2.1.3. Dokumentinių duomenų ir kitų įrodymų santykis.....	22
2.2. Faktinio naudojimo kriterijus	24
2.2.1. Faktinio naudojimo reikšmė nustatant ribas.....	25
2.2.2. Faktinio naudojimo kriterijaus taikymo ribos	26
2.2.3. Dokumentinių duomenų ir faktinio naudojimo kriterijų konfliktas	28
2.3. Proporcingumo (ginčijamo ploto padalijimo) kriterijus	29
2.4. Istorinio ribų susiformavimo kriterijus	31
2.4.1. Istorinių duomenų reikšmė (riboženkliai, planai)	32
2.4.2. Ilgalaikio naudojimo reikšmė ir netikslūs istoriniai duomenys	33
2.5. Įrodymų visumos vertinimo kriterijus	34
2.5.1. Įrodymų visumos principas LAT praktikoje	34
2.5.2. Įrodymų hierarchijos nebuvimas	36
2.5.3. Teismo diskrecijos ribos.....	39
2.6. Žemės sklypų ribų nustatymas teismo tvarka kaip <i>Auksčiausio</i> priemonė	41
2.6.1. Žemės sklypų ribų nustatymas kaip <i>ultima ratio</i> priemonė CK 4.45 straipsnio kontekste.....	42
2.6.2. Lygių dalių principo taikymo sąlygos	43
2.6.3. Problemos praktikoje (per ankstyvas taikymas).....	45
2.7. LAT praktikoje suformuotų kriterijų raida ir tarpusavio sąveika.....	47
3 SKYRIUS. SKLYPŲ RIBŲ NUSTATYMO PROBLEMATIKA IR LYGINAMOJI ANALIZĖ	49
3.1. LAT praktikos problematika bylose dėl sklypų ribų nustatymo	49
3.1.1. Dokumentinių duomenų ir faktinio žemės naudojimo santykio problema.....	50
3.1.2. Proporcingumo principo ir ribinės ploto paklaidos taikymo problemos	53

3.1.3. <i>Ultima ratio</i> principo taikymo ribos sprendžiant žemės sklypų ribų nustatymo ginčus	56
3.1.4. Teismo diskrecijos ribų ir motyvavimo pareigos problema	57
3.2. Užsienio praktikos lyginamoji analizė	60
3.2.1. Lietuvos ir Lenkijos teismų praktikos palyginimas	61
3.2.2. Lietuvos, Vokietijos ir Prancūzijos teismų praktikos bendrieji bruožai	67
3.2.3. Baltijos šalių teismų praktikos palyginimas (Lietuva, Latvija, Estija)	69
IŠVADOS	73
1 priedas. ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ NUSTATYMO KRITERIJŲ TAIKYMAS LAT	
JURISPRUDENCIJOJE	75
LITERATŪROS SĄRAŠAS	77
ANOTACIJA	82
ANNOTATION	83
SANTRAUKA	84
SUMMARY	85
AKADEMINIO SĄŽININGUMO DEKLARACIJA	86

IVADAS

Tiriama problema ir baigiamojo darbo aktualumas. Ginčai dėl nekilnojamojo turto Lietuvoje yra pakankamai dažni. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika vaidina svarbų vaidmenį formuojant vienodą teisės aiškinimą, kadangi ginčai tarp gretimų žemės sklypų savininkų yra nuolatinė civilinių santykių problema. Dalį nekilnojamojo turto ginčų – ginčus dėl sklypų ribų, galima suskirstyti į kelias grupes:

1. Ginčai dėl sklypų ribų, kai besiribojančių sklypų savininkai nesutaria dėl sklypų ribų padėties, nes dokumentuose pateikti duomenys tarpusavyje prieštaringi.
2. Ginčai, kai kadastriniai matavimai netikslūs, buvo taikomos nevienodos matavimo metodikos.
3. Ginčai, kai sklypų ribos buvo nustatomos preliminariai, vykdant žemės reformą ar nuosavybės teisių atkūrimo metu.
4. Ginčai, kylantys dėl natūralių ar dirbtinių objektų (pavyzdžiui, tvorų ar želdinių), kurie laikomi sklypo riba, tačiau dokumentuose neįtvirtinti.
5. Persidengiančios sklypų ribos – kai kaimynų sklypai dalinai persidengia.

Žemės sklypo nuosavybė civiliniuose teisiniuose santykiuose laikoma viena svarbiausių daiktinių teisių. Lietuvoje nuosavybės teisių triadą sudaro teisė valdyti, naudoti ir disponuoti turtu. Kalbant apie žemės sklypus, kaip nuosavybės teisių objektus svarbu apskritai apsibrėžti daikto dydį, apimtį, o tai nulemia sklypo ribos. Būtent aiškios sklypų ribos ir užtikrina asmens nuosavybės teisių apsaugą. Vis dėlto praktikoje neretai kyla tokių situacijų, kai sklypo ribos tampa ginčo objektu. Šalims nepavykus susitarti, teisminis nagrinėjimas neišvengiamas, ir svarbiausias vaidmuo tenka Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – **LAT**) formuojamai praktikai.

Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad sprendžiant sklypų ribų ginčus būtina vertinti ne tik dokumentinius duomenis, bet ir faktinį žemės naudojimą bei kitus reikšmingus įrodymus, užtikrinant, kad sprendimas būtų pagrįstas visų byloje nustatytų aplinkybių visuma, o ne vien formaliu požiūriu.¹

Pagrindinė teisės norma, reglamentuojanti žemės sklypo ribų nustatymą, yra Lietuvos Respublikos (toliau – **LR**) Civilinio kodekso (toliau – **CK**) 4.45 straipsnio 1 dalis. Ši norma nustato, jeigu gretimų žemės sklypų savininkai nesutaria dėl žemės sklypo ribų, o esamų dokumentų (planų) duomenys neleidžia aiškiai ir vienareikšmiškai nustatyti žemės sklypo ribų, ribas nustato teismas.

¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. spalio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-455/2009

LAT yra pažymėjęs, kad sprendžiant žemės sklypų ribų nustatymo ginčus teismas negali apsiriboti vien formaliu kadastrinių duomenų vertinimu, o privalo nustatyti tikrąją ribą, remdamasis visų byloje nustatytų aplinkybių visuma.²

Egzistuoja nemažai Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išnagrinėtų bylų dėl sklypų ribų nustatymo, tačiau iškyla klausimas, ar ši praktika nuosekli ir vienoda, ar nėra prieštaringų aiškinimų, taip pat kokios esminės tendencijos ryškėja sprendžiant šiuos ginčus.

Baigiamojo darbo mokslinis naujumas, reikšmė ir tiriamos problemos ištyrimo lygis.

Baigiamojo darbo mokslinis naujumas pasireiškia tuo, kad iki šiol nėra atlikta išsami ir sisteminė Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos analizė bylose dėl žemės sklypų ribų nustatymo. Atlikus lyginamąją analizę, galima įvertinti, ar praktika yra nuosekli ir ar joje nėra prieštaringų sprendimų.

Baigiamojo darbo autorės žiniomis, detali analizė dėl sklypų ribų nustatymo, orientuota į LAT sprendimų vertinimą ir aiškinimą, mokslinėje literatūroje iki šiol nėra plačiai išplėtotą. Pavieniai autoriai, tokie kaip prof. habil. dr. Eduardas Monkevičius, yra nagrinėję žemės teisės klausimus, tačiau jų darbuose nėra detalios LAT bylų analizės būtent sklypų ribų nustatymo ginčiuose. Šis baigiamasis darbas – Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos tendencijos bylose dėl sklypų ribų tikslinimo – teisės moksle iki šiol nėra pakankamai išsamiai tirtas, todėl atlikta bylų analizė gali paskatinti tolimesnius tyrimus šioje srityje.

Tyrimo objektas. Sklypų ribų ginčų tendencijos ir formuojama LAT praktika.

Tyrimo dalykas. Teisinio reguliavimo dėl sklypų ribų nustatymo aiškinimo ir taikymo tendencijos, kriterijai ir nuoseklumas.

Tyrimo tikslas. Ištirti ir įvertinti LAT formuojamos praktikos tendencijas bylose dėl sklypų ribų nustatymo bei nustatyti pagrindinius kriterijus, kuriais vadovaujamasi sprendžiant ginčus dėl sklypų ribų nustatymo.

Baigiamojo darbo uždaviniai. Siekiant tyrimo tikslo, darbe keliami šie uždaviniai:

1. Išanalizuoti žemės sklypų ribų nustatymo teisinį reglamentavimą, jo genezę ir raidą.
2. Išanalizuoti LAT praktikoje suformuotus pagrindinius sklypų ribų nustatymo kriterijus ir jų raidą.
3. Įvertinti kasacinio teismo praktikos nuoseklumą ir kriterijų taikymo problemas bylose dėl sklypų ribų nustatymo ir atlikti lyginamąją analizę.

Tyrimo metodika. Siekiant darbo tikslo bei įgyvendinant šiame magistro darbe iškeltus uždavinius, taikomi sisteminės analizės, lyginamasis, sintezės, istorinis, loginis ir lingvistinis metodai. Sisteminės analizės metodas naudotas, siekiant įvertinti teismų praktikos tendencijas ir nustatyti LAT formuojamų kriterijų tarpusavio ryšį bei jų vietą bendroje žemės sklypų ribų

² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019

nustatymo ginčų sistemoje. Tyrimo medžiagai apibendrinti, atskirų LAT nutarčių analizės rezultatams susisteminti, bendroms teismų praktikos tendencijoms nustatyti, išvados formuluoti bei ginamojo teiginio pagrįstumui įvertinti taikyti sintezės ir loginės analizės metodai. Sintezės metodas leido sujungti atskirų bylų analizės rezultatus į vientisą kriterijų sistemą, o loginis metodas buvo naudojamas vertinant šių kriterijų tarpusavio santykį, jų taikymo nuoseklumą ir darant galutines darbo išvadas. Lyginamasis metodas taikytas siekiant palyginti skirtingų bylų sprendimus Lietuvos Respublikoje bei kitose Europos valstybėse, taip pat analizuojant Lietuvos teisinio reguliavimo ir teismų praktikos santykį su Lenkijos, Vokietijos, Prancūzijos, Latvijos ir Estijos modeliais. Istorinis metodas naudotas analizuojant žemės sklypų ribų nustatymo instituto genezę ir raidą – nuo Romėnų teisės *actio finium regundorum* instituto, Lietuvos Statutų nuostatų dėl ribų apsaugos ir ginčų sprendimo iki šiuolaikinio CK 4.45 straipsnio reglamentavimo bei jo formavimosi po Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo vykdytos žemės reformos laikotarpiu. Šis metodas leido atskleisti, kad žemės sklypų ribų nustatymo institutas nėra naujas nacionalinės teisės reiškiny, bet istoriškai susiformavęs kontinentinės civilinės teisės institutas. Lingvistinis metodas taikytas aiškinant CK 4.45 straipsnyje vartojamas sąvokas, tokias kaip „žemės sklypo ribų nustatymas“, „ginčijamas plotas“, „dokumentai“ ir „faktinis naudojimas“, siekiant tiksliai atskleisti jų turinį ir reikšmę teismų praktikoje.

Ginamasis teiginys. Jeigu administracinės procedūros neužtikrina aiškaus ir teisiškai pagrįsto žemės sklypo ribų nustatymo, tai nepelėčia teismo diskrecijos formuoti naujos ar kompromisinės ribos vien faktinio naudojimo ar šalių interesų derinimo pagrindu – teismas privalo nustatyti istoriškai ir teisiškai susiformavusią ribą, remdamasis dokumentinių duomenų prioritetu, faktinio naudojimo subsidiarumu ir proporcingumo principu.

Pagrindinis tyrimo šaltinis. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika žemės sklypų ribų nustatymo bylose.

Tyrimo šaltiniai – Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, Žemės įstatymas, Statybos įstatymas, Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas, kiti teisės aktai, teisės doktrina, moksliniai straipsniai.

Darbo struktūra. Šį baigiamąjį darbą sudaro įvadinė dalis, trys skyriai, suskirstyti į poskyrius, išvados, literatūros ir šaltinių sąrašas, anotacija bei santrauka lietuvių ir anglų kalbomis.

Pirmas baigiamojo darbo skyrius skirtas žemės sklypų ribų nustatymo instituto teoriniams pagrindams atskleisti. Šiame skyriuje nagrinėjama žemės sklypų ribų nustatymo instituto kilmė, jo istorinė raida nuo Romėnų teisės *actio finium regundorum* instituto iki šiuolaikinio reglamentavimo kontinentinės Europos civilinės teisės sistemose, taip pat analizuojama šio instituto vieta Lietuvos daiktinės teisės sistemoje ir CK 4.45 straipsnio teisinė samprata.

Antras baigiamojo darbo skyrius skirtas CK 4.45 straipsnio taikymo analizei Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje. Šiame skyriuje nagrinėjami pagrindiniai žemės sklypų ribų nustatymo kriterijai – dokumentinių duomenų, faktinio naudojimo, proporcingumo, istorinio ribų susiformavimo bei ginčijamo ploto padalijimo principai, taip pat analizuojamos teismo diskrecijos ribos ir motyvavimo pareiga sprendžiant ribų nustatymo ginčus.

Trečias baigiamojo darbo skyrius skirtas lyginamajai analizei su kitų valstybių teismų praktika. Šiame skyriuje tiriamas žemės sklypų ribų nustatymo instituto taikymas Lenkijos, Vokietijos, Prancūzijos, Latvijos ir Estijos teisėje bei teismų praktikoje, lyginami šiose valstybėse taikomi ribų nustatymo kriterijai, dokumentinių duomenų ir faktinio naudojimo santykis, proporcingumo principo taikymas bei teismo vaidmuo sprendžiant ribų ginčus. Taip pat pateikiamos išvados dėl Lietuvos modelio vietos kontinentinės Europos civilinės teisės tradicijoje.

1 SKYRIUS. SKLYPŲ RIBŲ NUSTATYMO TEISINIS REGLAMENTAVIMAS IR RAIDA

1.1. Sklypų ribų nustatymo teisinio reguliavimo genezė ir raida

Analizuojant žemės sklypų ribų teisinio reguliavimo genezę, būtina paminėti ir kertines normas, nustatančias nuosavybės teisės apsaugos pamatinius principus.

Istoriškai sklypų ribų samprata formavosi kartu su nuosavybės teisės atsiradimu. Dar Romos imperijos laikais žemės ribos buvo išskiriamos kaip teisinis ir socialinis institutas. Romėnai nuosavybės teisę laikė viena iš pagrindinių teisių ir jos neliečiamumas buvo saugomas. Ginčams dėl ribų spręsti buvo taikomas specialus ieškinys *actio finium regundorum*. „*Actio finium regundorum* – tai ieškinys, skirtas teritoriniams (pasienio, ribų) ginčams spręsti. Pagal senąją romėnų teisę, kaimyninius sklypus skyrė penkių pėdų pločio riba. Ji priklausė kaimyninių sklypų savininkams per pusę. Ginčai, kildavę dėl šios ribos, spręsti būtent šio skundo pagrindu. Be to, *adiudicatio* pretoriaus pripažino teisėjams teisę vieno sklypo dalį priteisti kito sklypo savininkui, kai to reikėję taikai pasiekti“.³

Žemės sklypų ribų nustatymas Lietuvos–Lenkijos valstybėje buvo esminis nuosavybės teisės elementas, nuo kurio priklausė ne tik žemės naudojimas, bet ir ginčų sprendimo apimtis. Ribų apsauga buvo glaudžiai susijusi su feodalinės žemėvaldos sistema ir teismų kompetencija.

Pagrindiniai žemės sklypų ribų nustatymo ir apsaugos šaltiniai buvo Lietuvos Statutų nuostatos. Jau Pirmajame Lietuvos Statute (1529 m.) buvo įtvirtinta nuostata, kad ginčai dėl žemės ribų sprendžiami teismo tvarka, remiantis senaisiais riboženkliais ir faktiniu žemės valdymu⁴. Šis principas buvo išplėtotas Antrajame Lietuvos Statute (1566 m.), kuriame aiškiai pabrėžta žemės teismų kompetencija spręsti ribų ginčus, vertinant dokumentus, liudytojų parodymus ir riboženklus, taip pat draudžiant savavališką ribų keitimą be teismo sprendimo⁵.

Pažangiausias ribų nustatymo modelis buvo įtvirtintas Trečiajame Lietuvos Statute (1588 m.), kuriame nustatyta, kad ribų ginčai sprendžiami teisme, pirmiausia vertinant nuosavybės dokumentus, o jiems esant nepakankamiems – senus riboženklus ir faktinį žemės valdymą; kartu buvo draudžiamas savavališkas riboženklių perkėlimas⁶. Tokiu reguliavimu buvo siekta atkurti teisingą žemės sklypo ribą.

³ Nekrošius I., Nekrošius V., Vėlyvis S. Romėnų teisė. Antrasis, pataisytas ir papildytas leidimas. Vilnius, 1999; 141p.

⁴ Pirmasis Lietuvos Statutas, 1529 m., IV knyga, 13 str.

⁵ Antrasis Lietuvos Statutas, 1566 m., IV knyga, 10 str.

⁶ Trečiasis Lietuvos Statutas, 1588 m., IV knyga, 9 ir 11 str.

Svarbią reikšmę žemės sklypų ribų nustatymo instituto raidai turėjo ir XVI a. Lietuvos Didžiosios Kunigaikštystės teismų reforma. Nuo 1564 m. žemės ribų nustatymo bylos buvo atskirtos nuo kitų civilinių ginčų ir priskirtos specialiai pakamario teismo kompetencijai. Šis teismas nagrinėjo ribų nustatymo, riboženklių pažeidimo ir kaimyninių valdų attribojimo klausimus. Tokia specializuota jurisdikcija rodo, kad žemės ribų ginčai jau tuo laikotarpiu buvo laikomi savarankiška daiktinės teisės sritimi, reikalaujančia ne bendro nuosavybės ginčo sprendimo, bet konkretaus ribos nustatymo.⁷

Reikšminga ribų nustatymo praktika Lietuvos Statutų laikotarpiu buvo įtvirtinta vadinamoji žemės sklypo ribų apėjimo tradicija. Sudarant žemės perleidimo sandorius, šalys kartu su liudytojais apeidavo sklypo ribas, faktiškai pažymėdamos ir patvirtindamos jų vietą vietovėje. Tokia procedūra atliko ankstyvą ribų fiksavimo funkciją ir buvo reikšminga vėlesniems ginčams spręsti, nes liudytojų parodymai ir ribų apėjimo faktas galėjo būti naudojami kaip įrodymas teisme. Ši praktika laikytina istoriniu šiuolaikinio ribų nustatymo bei kadastrinio fiksavimo instituto pirmtaku.⁸

Esminis lūžis žemės ribų aiškumo srityje buvo Valakų reforma XVI amžiuje, kuri laikoma pirmuoju sistemingu žemės išmatavimo procesu Lietuvoje. Reformos metu buvo atliekamas nuoseklus žemės perskirstymas, didžiojo kunigaikščio žemės attribojamos nuo bajorų ir valstiečių valdų, nustatomi vienodi matavimo vienetai ir aiškesnės sklypų ribos. Šis procesas reikšmingas tuo, kad būtent jis suformavo pirmąjį sisteminių teritorinių žemės attribojimo modelį, kuris gali būti laikomas šiuolaikinių kadastrinių matavimų istoriniu pirmtaku.⁹

Vėlesniais laikotarpiais sklypų ribos daugiausia buvo grindžiamos faktiniu naudojimu ir lokaliais paprotinės teisės principais. Atsiradus valstybės administracinėms institucijoms, žemės sklypų ribos palaipsniui pradėtos fiksuoti rašytiniuose dokumentuose ir planuose. Šis perėjimas nuo paprotinio prie dokumentinio ribų nustatymo ilgainiui suformavo šiuolaikinę žemės sklypų ribų sampratą, kurioje derinami tiek faktiniai, tiek formalūs kriterijai. Šią istorinę raidą filosofiniu ir teisės istorijos požiūriu analizuoja E. Monkevičius, pažymėdamas, kad aiškos žemės ribos visais laikotarpiais buvo laikomos būtina nuosavybės individualizavimo ir teisinės tvarkos sąlyga¹⁰.

Vėlesnė žemės santykių raida, ypač 1918–1940 m. vykdyta žemės reforma, dar labiau sustiprino individualių žemės sklypų formavimo procesą. Vienkiemių kūrimas, žemės perskirstymas ir naujų sklypų formavimas lėmė tai, kad daugelis ribų buvo nustatomos remiantis tuo metu sudarytais planais ir vietovėje esančiais riboženkliais, kurių dalis vėliau išnyko arba tapo

⁷ Monkevičius E., Prigimtinė teisė ir žemė: istorija ir dabartis. Vilnius, 2022; 96-101 p.

⁸ Ibid. 101 p.

⁹ Ibid. 101-102 p.

¹⁰ Ibid. 92-111 p.

neaiškūs. Dėl šios priežasties šiuolaikiniai sklypų ribų ginčai dažnai susiję būtent su tarpukario laikotarpiu suformuotų ribų identifikavimo problemomis.¹¹

1940–1990 m. okupacijos laikotarpiu žemės nuosavybės santykiai Lietuvoje iš esmės pasikeitė. Sovietinės nacionalizacijos metu privati žemės nuosavybė buvo panaikinta, žemė perduota valstybės nuosavybėn, o individualūs sklypai daugeliu atvejų prarado savo ankstesnes ribas ir savarankišką teisinę reikšmę. Žemės naudojimas buvo organizuojamas kolektyvinio ūkininkavimo pagrindu – kolūkiuose ir tarybiniuose ūkiuose, todėl ankstesnės nuosavybės ribos praktikoje dažnai nebuvo išlaikomos arba nebeturėjo faktinės reikšmės. Dalis riboženklių buvo sunaikinti, planai neišsaugoti arba neatitiko realaus naudojimo situacijos.¹²

Šis laikotarpis turėjo ilgalaikių pasekmių vėlesniam nuosavybės teisių atkūrimo procesui po 1990 m., nes atkuriant nuosavybę dažnai teko remtis fragmentiškais archyviniais dokumentais, istoriniais planais, preliminariais matavimais ar faktiniu žemės naudojimu. Sovietinės nacionalizacijos laikotarpiu panaikinus privačią žemės nuosavybę, daugelis ankstesnių sklypų ribų prarado savo teisinę ir faktinę reikšmę, dalis riboženklių buvo sunaikinti, o planai neišsaugoti arba neatitiko realios situacijos. Dėl to atkuriant nuosavybės teises nepriklausomoje Lietuvoje susiformavo situacijos, kai dokumentiniai duomenys nesutapo su realiai susiklosčiusiu žemės naudojimu, o tai tapo viena pagrindinių šiuolaikinių ginčų dėl žemės sklypų ribų priežasčių.¹³

Šios istorinės ir administracinės aplinkybės tapo viena pagrindinių priežasčių, nulėmusių teismų praktikoje išaugusį ginčų dėl sklypų ribų nustatymo skaičių, ypač kaimo vietovėse ir teritorijose, kuriose žemė buvo grąžinta natūra.

Technologinė pažanga taip pat turėjo reikšmingą įtaką sklypų ribų ginčų formavimuisi. Šiuolaikiniai geodeziniai matavimai ir GPS technologijos leido tiksliau nustatyti žemės sklypų ribas, tačiau kartu atskleidė ankstesnių matavimų netikslumus. Dėl to praktikoje susiformavo situacijos, kai naujai nustatytos ribos neatitiko ilgą laiką nusistovėjusio faktinio žemės naudojimo. Tai tapo papildomu ginčų tarp sklypų savininkų šaltiniu.

Nuosavybės teisės apsauga yra viena esminių tiek nacionalinės, tiek tarptautinės teisės saugomų vertybių. Nuosavybės teisė laikoma viena svarbiausių asmens ekonominio savarankiškumo, teisinio saugumo ir teisėtų lūkesčių apsaugos prielaidų, nes būtent ji užtikrina galimybę asmeniui laisvai valdyti, naudoti ir disponuoti savo turtu. Tarptautiniu lygmeniu ši teisė įtvirtinta Visuotinės žmogaus teisių deklaracijos 17 straipsnyje, kuriame nustatyta, kad kiekvienas žmogus turi teisę turėti nuosavybę tiek vienas, tiek drauge su kitais, o iš nieko negali būti

¹¹ Ibid. 102-111 p.

¹² Ibid. 111-114 p.

¹³ Ibid. 111-130 p.

savavališkai atimta jo nuosavybė. Ši nuostata suformuoja bendrą principą, kad nuosavybės teisė negali būti ribojama savavališkai, o valstybė privalo užtikrinti jos veiksmingą apsaugą.¹⁴

Europos žmogaus teisių apsaugos sistemoje nuosavybės teisės apsauga plėtojama per Europos žmogaus teisių konvenciją bei jos papildomus protokolus. Nors pati Konvencija tiesiogiai nuosavybės teisės neįtvirtina, ji užtikrina bendrą žmogaus teisių apsaugos mechanizmą ir teisingo bylos nagrinėjimo garantijas, kurios svarbios ir sprendžiant nuosavybės ginčus.¹⁵ Tiesioginė nuosavybės teisės apsauga nustatyta Europos žmogaus teisių konvencijos Pirmajame protokole 1 straipsnyje, kuriame įtvirtinta, kad kiekvienas fizinis ar juridinis asmuo turi teisę į savo nuosavybės gerbimą, o nuosavybė gali būti ribojama tik įstatymo nustatytais atvejais ir laikantis viešojo intereso bei proporcingumo principų.¹⁶

Lietuvos Respublikos Konstitucijoje (toliau – **Konstitucija**) 23 straipsnyje įtvirtintas nuosavybės neliečiamumo principas, pagal kurį nuosavybės teisė yra ginama ir saugoma įstatymų.¹⁷

Žemės sklypų ribų nustatymo ginčiuose ši tarptautinė nuosavybės apsauga įgyja ypatingą reikšmę, nes būtent aiškiai nustatytos ir teisiškai apibrėžtos sklypo ribos leidžia savininkui visapusiškai įgyvendinti nuosavybės teisės turinį – valdyti, naudoti ir disponuoti turtu. Neaiškios ar ginčijamos ribos lemia teisinį neapibrėžtumą, gali riboti savininko galimybes naudotis žeme ir sudaro prielaidas ilgalaikiams civiliniams ginčams. Todėl CK 4.45 straipsnyje įtvirtintas teismo vaidmuo nustatant ginčijamas žemės sklypų ribas turi būti vertinamas ne tik kaip civilinės teisės instituto taikymas, bet ir kaip praktinis nuosavybės teisės apsaugos užtikrinimo mechanizmas.¹⁸

CK nėra tiesioginio apibrėžimo sklypų ribų sąvokos. Tačiau CK 4.45 straipsnis atskleidžia sklypų ribų reikšmę ginčo sprendimo kontekste, nurodydamas, kad pirmiausia sklypų ribos nustatomos remiantis dokumentais ir faktinėmis aplinkybėmis, ir tik tais atvejais, kai sklypo ribų nustatyti neįmanoma, kaip *ultima ratio* priemonė taikomas ginčytino ploto padalijimas lygiomis dalimis.¹⁹

LR Žemės įstatymas žemės sklypo riba apibrėžia, kaip linija tarp žemės sklypų, paženklinata riboženkliais vietovėje arba sutampanti su nuolatiniais kraštovaizdžio elementais ir grafiškai pažymėta žemės sklypo plane.²⁰

¹⁴ Universal Declaration of Human Rights (adopted 10 December 1948 by United Nations General Assembly Resolution 217 A (III)) UNGA Res 217 A (III) (UDHR), 17 str.

¹⁵ Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms (adopted 4 November 1950, entered into force 3 September 1953) ETS 5: 213 UNTS 221 (ECHR)

¹⁶ Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos Protokolas Nr. 1, iš dalies pakeistas Protokolu Nr. 11. 1952 m. kovo 20 d. Nr. 1. Valstybės žinios, 2011-12-22, Nr. 156-7391; 1 str.

¹⁷ „Lietuvos Respublikos Konstitucija“. Valstybės žinios, 1992-11-30, Nr.33-1014

¹⁸ „Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas“. Valstybės žinios, 2000-09-06, Nr. 74-2262

¹⁹ Ibid.

²⁰ „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas“. Valstybės žinios, 1994-05-06, Nr. 34-620

Sklypų ribų samprata LR teisės aktuose glaudžiai susijusi su administraciniu sklypų formavimo ir registravimo mechanizmu. Pagal LR Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 2 straipsnį, nekilnojamojo daikto kadastriniai matavimai yra veiksmai, kuriais nustatoma nekilnojamojo daikto tapatybė, žemės sklypo ribų posūkio taškų ir riboženklų koordinatės valstybinėje koordinacių sistemoje bei kiti šį daiktą apibūdinantys kadastro duomenys.²¹ Taigi žemės sklypo ribos Lietuvos teisėje apibrėžiamos per kadastrinius matavimus, kurių rezultatai įrašomi į Nekilnojamojo turto kadastrą ir sudaro oficialius kadastro duomenis.

Viešosios teisės požiūriu sklypų ribos taip pat įgyja savarankišką reikšmę kaip teisėto veikimo teritorinė riba. LR Statybos įstatymas sklypų ribas interpretuoja kaip statybos teisės teritorinę ribą, pagal kurią vertinama teisė statyti, statinio vieta sklype ir statybos teisėtumas. Nors sklypo ribų sąvoka šiame įstatyme tiesiogiai neapibrėžiama, jų laikymasis laikytinas būtina teisėtos statybos sąlyga, o statyba, vykdoma už žemės sklypo ribų, kvalifikuojama kaip savavališka statyba. Taigi statybos teisėje sklypų ribos nėra nustatymo objektas, bet yra privalomas kriterijus, pagal kurį vertinamas teisės aktų laikymasis.²²

Šiuolaikinėje Lietuvos teisėje sklypų ribos pirmiausia nustatomos administracine tvarka – atliekant kadastrinius matavimus ir registruojant duomenis Nekilnojamojo turto registre. Šį aspektą taip pat pabrėžia E. Monkevičius, nurodydamas, kad administracinės procedūros yra skirtos žemės sklypų formavimui ir duomenų įregistravimui, tačiau jos nėra orientuotos į ginčų tarp sklypų savininkų sprendimą²³. Dėl to kilus ribų ginčui vien administracinė tvarka tampa nepakankama.

Istorinės ir technologinės aplinkybės lėmė poreikį suformuoti aiškų teisminį mechanizmą, leidžiantį spręsti sklypų ribų neapibrėžtumo problemas tais atvejais, kai administracinė tvarka tampa nepakankama.

Kai administracinė tvarka neleidžia pašalinti ribų neapibrėžtumo, ginčas sprendžiamas teismo tvarka. Tokiais atvejais praktinę reikšmę įgyja CK 4.45 straipsnis, kuris įtvirtina specialų teisminį mechanizmą gretimų žemės sklypų riboms nustatyti.

Esminę reikšmę sklypų ribų sampratos formavimui turi teismų praktika. LAT yra pažymėjęs, kad CK 4.45 straipsnis taikytinas tik tais atvejais, kai sklypų ribų neįmanoma nustatyti remiantis vien dokumentiniais duomenimis ir kai tarp sklypų savininkų egzistuoja realus ginčas. Teismų praktikoje taip pat pabrėžiama, kad sprendamas tokio pobūdžio ginčą teismas privalo

²¹ „Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas“. Valstybės žinios, 2000-07-19, Nr. 58-1704

²² „Lietuvos Respublikos statybos įstatymas“. Valstybės žinios, 1996-04-10, Nr. 32-788

²³ Monkevičius E., Žemės teisė ir administravimas. Vilnius, 2014; 293-303 p.

vertinti ne tik dokumentinius duomenis, bet ir faktinį žemės naudojimą bei kitus reikšmingus įrodymus, o sprendimas turi būti grindžiamas visų byloje esančių įrodymų visuma.²⁴

Pažymėtina, kad CK 4.45 straipsnyje įtvirtintas sklypų ribų nustatymo institutas nėra atsitiktinis nacionalinės teisėkūros rezultatas. Jo genezė siejama su romėnų teisės *actio finium regundorum* institutu ir kontinentinės civilinės teisės tradicija, kurioje ribų nustatymas laikomas savarankišku daiktinės teisės klausimu.²⁵

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso rengėjai, kurdami 2001 m. įsigaliojusį Civilinį kodeksą, rėmėsi šia kontinentinės teisės tradicija ir perėmė klasikinius daiktinės teisės institutus. CK 4.45 straipsnio įtvirtinimą lėmė ne tik doktrininis tęstinumas, bet ir praktinis poreikis, susiformavęs po Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo vykdant žemės reformą. Tuo laikotarpiu daug žemės sklypų buvo formuojama pagal preliminarinius planus, istorinius duomenis ar apytikslius matavimus, todėl vėliau išryškėjo dokumentinių ribų, faktinio naudojimo ir kadastrinių duomenų neatitikimai.²⁶

Atsižvelgiant į tai, CK 4.45 straipsnis buvo įtvirtintas kaip speciali daiktinės teisės norma, skirta ne naujoms nuosavybės teisėms sukurti ar nuosavybei persikirstyti, bet jau egzistuojančiai žemės sklypų ribai nustatyti tais atvejais, kai jos neįmanoma aiškiai identifikuoti pagal dokumentus ar administracines procedūras. Šios normos vieta Civilinio kodekso daiktinės teisės dalyje patvirtina, kad sklypų ribų nustatymas laikytinas nuosavybės teisės įgyvendinimo ribų konkretizavimo priemone.²⁷

Lyginamuoju aspektu šis institutas taip pat atitinka kontinentinės Europos civilinės teisės modelį. Panašios funkcijos normos įtvirtintos Prancūzijos civiliniame kodekse, kuriame reglamentuojamas kaimyninių sklypų ribų nustatymo institutas (*bornage*)²⁸, ir Vokietijos civiliniame kodekse, kuriame reglamentuojamas ribų neaiškumo pašalinimas (*Grenzverwirrung*)²⁹. Tai patvirtina, kad Lietuvos CK 4.45 straipsnis yra platesnės kontinentinės teisės tradicijos dalis, o jo paskirtis – pašalinti ribų neapibrėžtumą, kartu išsaugant nuosavybės teisinių santykių stabilumą.

²⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. vasario 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-12/2013

²⁵ George Mousourakis, *A Legal History of Rome*. London: Routledge, 2007, p. 68

²⁶ Monkevičius E., *Žemės teisė*. Vilnius: Justitia, 2006; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-473/2012

²⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-211-701/2020

²⁸ Code civil (promulgué le 21 mars 1804) Bulletin des lois de la République française, No 345; version consolidée publiée sur [Légifrance](http://legifrance.gouv.fr), LEGITEXT000006070721. Art. 646 (Bornage)

²⁹ Bürgerliches Gesetzbuch (vom 18. August 1896, in Kraft getreten am 1. Januar 1900) Reichsgesetzblatt 1896, S. 195–603; heute BGBl. III, Gliederungsnummer 400-2 (BGB). § 919 (Vokietija)

1.2. Sklypų ribų nustatymo teisinis reglamentavimas

Pagrindinė teisės norma, reglamentuojanti sklypų ribų tikslinimą teismo tvarka, yra CK 4.45 straipsnis, kuris įtvirtina, kad, kai besiribojančių žemės sklypų savininkai nesutaria dėl sklypų ribų, ribos nėra aiškios pagal dokumentus, ginčijamas sklypų ribas nustato teismas.³⁰ CK 4.45 straipsnio taikymas įtvirtina tris esmines sąlygas: pirma, turi egzistuoti ginčas tarp besiribojančių sklypų savininkų; antra, ginčijamos ribos aiškiai nenustatomos iš dokumentų; trečia, ginčas sprendžiamas teismo tvarka. CK 4.45 straipsnis nustato, kad sprendamas sklypų ribų ginčą teismas atsižvelgia į faktų visumą (dokumentus, faktiškai valdomo sklypo ribas ir kitus įrodymus). Tačiau pati norma nedetalizuoja taikymo kriterijų, nėra nurodyta, kokiais principais teismas turi vadovautis nustatydamas sklypų ribas ir kaip turi vertinti pateiktus įrodymus. Praktinis CK 4.45 straipsnio taikymas iš esmės priklauso nuo formuojamos teismų praktikos.

Darytina išvada, kad CK 4.45 straipsnis yra specialioji daiktinės teisės norma, skirta ne nuosavybės teisės nustatymui, bet jos įgyvendinimo ribų konkretizavimui.

Kasacinis teismas, aiškindamas CK 4.45 straipsnio taikymą, pabrėžė, kad ši norma negali būti taikoma formaliai ar automatiškai. LAT 2019 m. spalio 28 d. nutartyje pabrėžė, kad „CK 4.45 straipsnis taikytinas tik tais atvejais, kai ginčijamų sklypų ribų neįmanoma nustatyti remiantis vien kadastriniais ir nuosavybės dokumentais, o teismas privalo vertinti visumą byloje surinktų įrodymų“³¹. Šis išaiškinimas patvirtina, kad dokumentiniai duomenys yra prioritetiniai, tačiau dokumentų nepakankamumas sudaro pagrindą vertinti faktinį žemės naudojimą ir kitus pateiktus įrodymus.

Dokumentinių duomenų prioritetas ribų nustatymo bylose grindžiamas tuo, kad būtent oficialūs kadastro, registro ir teritorijų planavimo dokumentai atspindi pirminę teisinę žemės sklypo formavimo valią. Kadastriniai matavimai, ribų paženklinimo aktai, žemės reformos projektai, detalieji planai bei Nekilnojamojo turto registro duomenys sudaro pagrindinį informacijos šaltinį sprendžiant ribų ginčus. Tačiau vien formalus šių dokumentų egzistavimas savaime dar nereiškia, kad riba yra aiški – būtina vertinti jų tarpusavio suderinamumą, sudarymo laiką, teisinį pagrindą bei santykį su faktiniu žemės naudojimu. Todėl dokumentiniai duomenys laikomi pirminiu, bet ne absoliučiu kriterijumi.³²

³⁰ „Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas“. Valstybės žinios, 2000-09-06, Nr. 74-2262, 4.45 straipsnio 1–2 dalys

³¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019

³² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-473/2012; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. birželio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-245-378/2018; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019

Sklypų ribų tikslinimo klausimas glaudžiai susijęs ir su specialiuoju žemės teisės reglamentavimu. LR Žemės įstatymas ir LR Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas nustato žemės sklypų formavimo, kadastrinių matavimų ir kadastrinių duomenų registravimo tvarką. Šiuose teisės aktuose reglamentuojami pagrindiniai aspektai, susiję su žemės sklypų planavimu, matavimu ir įrašymu į Nekilnojamojo turto kadastrą ir registrą, siekiant užtikrinti teisinį aiškumą ir tikslumą³³. Tačiau šios procedūros orientuotos į duomenų nustatymą ir fiksavimą, o ne ginčų tarp besiribojančių sklypų savininkų sprendimą.

Lyginamuoju aspektu pažymėtina, kad panaši sklypų ribų nustatymo modelio struktūra egzistuoja ir kitose kontinentinės teisės valstybėse. Pavyzdžiui, Lenkijos teisėje sklypų ribų nustatymo procedūra pasižymi dviejų pakopų modeliu, kuriame iš pradžių taikoma administracinė ribų nustatymo procedūra, orientuota į ribos atkūrimą pagal turimus dokumentinius duomenis, o kilus ginčui galutinis sprendimas priimamas teismo tvarka. Lenkijos doktrinoje pabrėžiama, kad administracinės institucijos veikla šioje srityje yra ribota ir nesprendžia nuosavybės teisių apimties klausimų, todėl ginčo situacijoje būtinas teisminis ribų nustatymas³⁴. Be to, pažymėtina, kad kontinentinės teisės sistemose taip pat įtvirtintas panašus modelis, pagal kurį tais atvejais, kai sklypų riba negali būti nustatyta remiantis turimais duomenimis, ji nustatoma atsižvelgiant į faktinį valdymą, o jam esant neaiškiam – taikomas ginčijamos teritorijos padalijimo principas³⁵. Šios išvalgos patvirtina, kad ir Lietuvos teisinis reguliavimas nėra išimtinis, o sklypų ribų nustatymo problematika yra būdinga platesniam kontinentinės teisės kontekstui. Tokiu būdu sklypų ribų nustatymo modelis pasižymi universalumu ir yra būdingas visai kontinentinės teisės sistemai.

Teismų praktikoje laikomasi pozicijos, kad administracinė tvarka taikytina tol, kol sklypų ribos nėra ginčijamos. Kasacinis teismas yra pasisakęs, kad kadastriniai matavimai ir jų registravimas, patys savaime neišsprendžia sklypų ribų ginčo, kai tarp gretimų sklypų savininkų kyla nesutarimai ir dokumentiniai duomenys prieštaringi. Kasacinis teismas 2019 m. spalio 28 d. nutartyje nurodė, kad „toks ginčas turi būti išspręstas teisme pareiškus ieškinį CK 4.45 straipsnio 1 dalies pagrindu“³⁶. Tai reiškia, kad CK 4.45 straipsnis veikia kaip specialusis mechanizmas, leidžiantis pašalinti ribų neapibrėžtumą tais atvejais, kai administracinė tvarka tampa nepakankama.

³³ „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas“. Valstybės žinios, 1994-05-06, Nr. 34-620, 21–23 straipsniai; „Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas“. Valstybės žinios, 2000-07-19, Nr. 58-1704, 2 straipsnis, 7-9 straipsniai

³⁴ Zdanowicz U., Model postępowania rozgraniczeniowego w świetle obowiązujących przepisów prawa, „Palestra“, 7/2023

³⁵ Bürgerliches Gesetzbuch (vom 18. August 1896, in Kraft getreten am 1. Januar 1900) Reichsgesetzblatt 1896, S. 195–603; heute BGBI. III, Gliederungsnummer 400-2 (BGB). §920 (Grenzverwirrung)

³⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019

Darytina išvada, kad sklypų ribų tikslinimo teisinis reglamentavimas Lietuvoje pasižymi norminiu lakoniškumu ir didele priklausomybe nuo teismų praktikos. CK 4.45 straipsnis įtvirtina tik bendrą sklypų ribų nustatymo teismo tvarka modelį, nenustatydamas išsamios taikymo kriterijų sistemos³⁷, todėl esminį vaidmenį šios normos turinio konkretizavime atlieka LAT praktika³⁸. Istorinės ir techninės aplinkybės, susijusios su žemės reformos procesu bei skirtingų laikotarpių kadastrinių ir geodezinių matavimų netikslumais, lėmė ribų neapibrėžtumų susiformavimą, dėl kurių sklypų ribų tikslinimas tapo reikšminga civilinių ginčų kategorija³⁹. Tokių ginčų sprendimas reikalauja ne tik formalaus dokumentinių duomenų vertinimo, bet ir kompleksinės faktinių aplinkybių analizės, siekiant užtikrinti materialiosios tiesos nustatymą ir nuosavybės teisės stabilumą⁴⁰. Dėl to praktikoje kyla skirtingas kriterijų taikymas, o tai lemia tam tikrą teisinio aiškumo stoką sprendžiant žemės sklypų ribų ginčus.

CK 4.45 straipsnio taikymas teismų praktikoje siejamas su *ultima ratio* principu, reiškiančiu, kad teisminis sklypų ribų nustatymas yra kraštutinė priemonė, taikoma tik tada, kai ribų neįmanoma nustatyti administracine tvarka arba remiantis esamais dokumentais. LAT yra pažymėjęs, kad ši norma negali būti naudojama kaip priemonė iš naujo formuoti žemės sklypų ribas ar perskirstyti nuosavybę tarp kaimyninių sklypų savininkų. Teismo funkcija tokiose bylose yra nustatyti istoriškai ir teisiškai egzistavusią ribą, o ne sukurti naują ribos variantą pagal teisingumo, patogumo ar racionalumo kriterijus. Tik tais atvejais, kai dokumentiniai duomenys, faktinis naudojimas ir kiti įrodymai neleidžia nustatyti tikrosios ribos, gali būti taikomas ginčijamo ploto padalijimo lygiomis dalimis principas.⁴¹

Ribų nustatymo bylose ypatingą reikšmę turi teismo motyvavimo pareiga. Kadangi CK 4.45 straipsnis pats savaime nenustato išsamios kriterijų hierarchijos, teismas privalo aiškiai pagrįsti, kodėl konkrečioje byloje prioritetas teikiamas vieniems įrodymams, o kiti atmetami. LAT ne kartą yra pabrėžęs, kad teismo diskrecija šiose bylose nėra absoliuti – ji ribojama pareigos sistemiškai vertinti dokumentinius, faktinius, istorinius bei proporcingumo kriterijus.

³⁷ „Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas“. Valstybės žinios, 2000-09-06, Nr. 74-2262, 4.45 straipsnis

³⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019

³⁹ Monkevičius E., Prigimtinė teisė ir žemė: istorija ir dabartis. Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2022; 114-121 p.

⁴⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. vasario 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-12/2013

⁴¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-211-701/2020; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-106-916/2021

Nepakankamas motyvavimas ar selektyvus įrodymų vertinimas sudaro pagrindą konstatuoti netinkamą CK 4.45 straipsnio taikymą.⁴²

⁴² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-170-916/2019; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-106-916/2021; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-211-701/2020

2 SKYRIUS. LIETUVOS AUKŠČIAUSIOJO TEISMO NUTARČIŲ PAGRINDINIAI KRITERIJAI IR JŲ RAIDA

Šiame skyriuje analizuojama LAT praktika, formuojanti žemės sklypų ribų nustatymo ir tikslinimo kriterijus pagal CK 4.45 straipsnį. Nors ši teisės norma įtvirtina bendrą sklypų ribų nustatymo teismo tvarka modelį, ji nedetalizuoja konkrečių taikymo kriterijų, jų hierarchijos bei tarpusavio santykio, todėl esminę reikšmę šios normos turinio konkretizavimui turi kasacinio teismo išaiškinimai. Būtent teismų praktikoje atskleidžiama, kokiais atvejais prioritetas teikiamas dokumentiniams duomenims, kada gali būti vertinamas faktinis žemės naudojimas, kokią reikšmę turi proporcingumo principas, istorinis sklypo ribų susiformavimas bei ginčijamo ploto padalijimo galimybė.

LAT praktikoje yra suformuota nuosekli kriterijų sistema, apimanti dokumentinių duomenų, faktinio naudojimo, proporcingumo, istorinio susiformavimo, įrodymų visumos vertinimo bei *ultima ratio* principo taikymą. Kasacinis teismas ne kartą yra pažymėjęs, kad sklypų ribų nustatymo bylose teismas negali apsiriboti vien formaliu kadastrinių ar Nekilnojamojo turto registro duomenų vertinimu, bet privalo nustatyti tikrąją ribą, remdamasis visų byloje esančių įrodymų visuma. Taip pat pabrėžiama, kad teismas negali kurti naujos ribos kompromiso pagrindu ar vien remdamasis teisingumo samprata – jo pareiga yra nustatyti istoriškai ir teisiškai egzistavusią ribą.

Šių kriterijų turinys ir tarpusavio santykis atskleidžiamas analizuojant LAT nutartis skirtingais laikotarpiais, siekiant nustatyti, kaip formavosi teismų praktika, ar ji išliko nuosekli, bei kokios problemos kyla praktikoje taikant CK 4.45 straipsnį. Ypatingas dėmesys skiriamas teismo diskrecijos riboms, motyvavimo pareigai ir įrodymų vertinimo standartams, nes būtent šie aspektai dažniausiai lemia skirtingą bylų baigtį bei tampa kasacinio nagrinėjimo pagrindu. Tokia analizė leidžia ne tik atskleisti LAT praktikos raidą, bet ir įvertinti jos reikšmę užtikrinant vienodą teisės aiškinimą bei nuosavybės teisės stabilumą.

2.1. Dokumentinių duomenų kriterijus

Dokumentinių duomenų kriterijus LAT praktikoje laikomas pirminiu vertinimo pagrindu sprendžiant sklypų ribų nustatymo ginčus. Teismas nuosekliai pabrėžia, kad sklypų ribos pirmiausia turi būti nustatomos remiantis kadastriniais ir nuosavybės dokumentais, tačiau šių duomenų pakankamumas ir patikimumas kiekvienu atveju vertinamas individualiai.⁴³ Todėl

⁴³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-170-916/2019

dokumentinių duomenų reikšmė atsiskleidžia ne tik per jų prioritetą, bet ir per santykį su kitais įrodymais.

Pagrindiniais dokumentiniais duomenimis laikomi žemės sklypų planai, kadastrinių matavimų bylos, Nekilnojamojo turto registro duomenys, žemės reformos projektai, ribų paženklinimo aktai, teritorijų planavimo dokumentai bei kiti oficialūs dokumentai, patvirtinantys sklypo suformavimo aplinkybes. LAT yra pažymėjęs, kad būtent šie dokumentai atspindi pirminę teisinę žemės sklypo formavimo valią, todėl jie sudaro pagrindinį atskaitos tašką sprendžiant sklypų ribų ginčus.⁴⁴ Vis dėlto vien pats dokumentų egzistavimas savaime dar nereiškia, kad sklypo riba yra aiški – būtina vertinti jų sudarymo laiką, tarpusavio suderinamumą, teisinį pagrindą bei faktinį įgyvendinimą vietovėje.⁴⁵

LAT yra ne kartą nurodęs, kad kadastriniai matavimai savaime neturi absoliučios įrodomosios galios, jeigu byloje nustatoma, kad jie atlikti netiksliai, prieštarauja ankstesniems dokumentams arba neatitinka istoriškai susiformavusios situacijos.⁴⁶ Tokiais atvejais teismas negali formaliai remtis vien naujausiais matavimais, bet privalo sistemiškai vertinti visų dokumentinių duomenų visumą. Tai ypač aktualu žemės reformos laikotarpiu suformuotiems sklypams, kai dalis ribų buvo nustatytos preliminariai, remiantis schemomis ar apytiksliais planais, kurie vėliau neatitiko tikslų geodezinių matavimų.

LAT praktikoje taip pat pabrėžiama, kad dokumentinių duomenų prioritetas nereiškia jų absoliutaus viršenybės principo.⁴⁷ Kai dokumentai yra priešaringi, neišsamūs arba neleidžia vienareikšmiškai nustatyti ribos, teismas privalo vertinti faktinį žemės naudojimą, riboženklių buvimą vietovėje, istorinį sklypų naudojimą bei kitus reikšmingus įrodymus. Taigi dokumentiniai duomenys sudaro pirminį ribų nustatymo pagrindą, tačiau galutinis sprendimas turi būti grindžiamas visų byloje esančių aplinkybių visuma.

2.1.1. Dokumentinių duomenų reikšmė nustatant sklypų ribas LAT praktikoje

LAT praktikoje dokumentiniai duomenys laikomi pagrindiniu kriterijumi nustatant žemės sklypų ribas. 2020 m. spalio 8 d. nutartyje kasacinis teismas pabrėžė, kad pirminiai teritorijų planavimo ir nuosavybės dokumentai yra pagrindas sprendžiant sklypų ribų nustatymo klausimus,

⁴⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-211-701/2020

⁴⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-106-916/2021

⁴⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-211-701/2020

⁴⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-170-916/2019

o faktinis naudojimas vertintinas tik kaip papildomas kriterijus. Faktinis naudojimas savaime negali paneigti dokumentuose nustatytų ribų ar sukurti nuosavybės teisių.⁴⁸

LAT taip pat yra išaiškinęs, kad žemės sklypų formavimo pagrindas yra viešosios teisės aktų nustatyta tvarka patvirtinti žemės reformos projektai, o ne privatūs asmenų susitarimai. Be to, ribų paženklavimo-parodymo aktas laikomas procedūriniu dokumentu, kuris pats savaime nesukuria materialiujų teisinių padarinių. 2016 m. balandžio 28 d. nutartyje kasacinis teismas pažymėjo, kad 1992 m. šalių sudarytas susitarimas dėl žemės naudojimo negali būti laikomas savarankišku teisiniu pagrindu formuoti žemės sklypus ar nustatyti jų ribas, jeigu vėliau ribos buvo nustatytos pagal viešosios teisės aktų nustatytą tvarką patvirtintą žemės reformos projektą. Be to, teismas akcentavo, kad žemės sklypo ribų paženklavimo-parodymo aktas yra tik vienas iš žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo procedūros dokumentų, todėl pats savaime nesukuria materialiujų teisinių padarinių.⁴⁹

Kasacinis teismas ne kartą pažymėjo, kad CK 4.45 straipsnis taikomas tik tada, kai sklypų ribos nėra aiškios iš esamų dokumentų. Jeigu ribos nustatytos kadastriniais matavimais, įregistruotos Nekilnojamojo turto registre ir nenuginčytos įstatymų nustatyta tvarka, jos laikytinos aiškiomis ir negali būti keičiamos remiantis vien faktinio naudojimo aplinkybėmis.⁵⁰

Taigi dokumentiniai duomenys LAT praktikoje turi pirminę reikšmę nustatant žemės sklypų ribas, nes būtent jie atspindi teisėtai suformuotų žemės sklypų ribas ir jų teisinį statusą. Vis dėlto jų vertinimas nėra absoliutus – CK 4.45 straipsnio taikymas galimas tik tais atvejais, kai dokumentai neleidžia vienareikšmiškai nustatyti ribos arba yra tarpusavyje prieštaringi. Tokiose situacijose teismas privalo vertinti visų byloje esančių įrodymų visumą, įskaitant faktinį žemės naudojimą ir kitus reikšmingus duomenis. Tačiau kai žemės sklypo ribos yra nustatytos kadastriniais matavimais, įregistruotos Nekilnojamojo turto registre ir nėra nuginčytos įstatymų nustatyta tvarka, jos laikytinos aiškiomis ir stabiliomis, todėl negali būti keičiamos remiantis vien alternatyviais planais ar faktinio naudojimo aplinkybėmis.⁵¹

2.1.2. Dokumentinių duomenų ribotumas ir trūkumai

Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad dokumentinių duomenų egzistavimas savaime dar nereiškia, jog žemės sklypų riba yra aiški. 2010 m. gegužės 3 d. nutartyje nurodyta, kad ribų

⁴⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-211-701/2020

⁴⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-241-415/2016

⁵⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. lapkričio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-475/2010

⁵¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. lapkričio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-542/2013

neaiškumą gali lemti ne tik dokumentų nebuvimas, bet ir jų tarpusavio prieštaravimai ar kitos aplinkybės, sudarančios pagrindą abejoti jų pagrįstumu. Tokios aplinkybės gali pasireikšti kaip faktinių ir teisinių ribų neatitikimas arba situacijos, kai dokumentuose nurodytos ribos nesutampa su realiu objektų išsidėstymu vietovėje. Ši pozicija rodo, kad dokumentiniai duomenys negali būti vertinami atskirai nuo faktinės situacijos, jeigu jie neleidžia patikimai nustatyti tikrosios sklypų ribos.⁵²

Kasacinis teismas taip pat akcentuoja Nekilnojamojo turto registro ir planavimo dokumentų teisinį stabilumą. 2012 m. lapkričio 30 d. nutartyje pabrėžta, kad jau patikslinti ir Nekilnojamojo turto registre įregistruoti žemės sklypo kadastro duomenys negali būti keičiami vien formuluojant reikalavimą dėl „ribų patikslinimo“, jei nėra įstatyme nustatyto pagrindo tokiems duomenims keisti. Tokiais atvejais iš esmės yra ginčijami administracinių sprendimų pagrindų suformuoti duomenys, todėl jų koregavimas galimas tik laikantis specialios įstatyme nustatytos tvarkos.⁵³

Dokumentinių duomenų ribotumas ypač išryškėja tais atvejais, kai skirtingi duomenų šaltiniai vieni kitiems prieštarauja. 2015 m. lapkričio 25 d. nutartyje kasacinis teismas pabrėžė, kad žemės sklypo ribų neaiškumas gali būti konstatuojamas ir tada, kai egzistuojantys dokumentai tarpusavyje nesuderinami arba sudaro pagrindą abejoti jų tikslumu. Šioje byloje reikšminga aplinkybė buvo tai, kad Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas atsisakė įregistruoti kadastro duomenis dėl jų persidengimo su kitu sklypu, todėl tokia situacija patvirtino ne dokumentinių duomenų aiškumą, o priešingai – jų tarpusavio konfliktą. Šios aplinkybės pagrindžia CK 4.45 straipsnio taikymą, nes dokumentai neleidžia vienareikšmiškai nustatyti sklypų ribos.⁵⁴

Taigi LAT praktika leidžia daryti išvadą, kad nors dokumentiniai duomenys yra pirminis sklypų ribų nustatymo šaltinis, jų pakankamumas priklauso nuo turinio aiškumo ir tarpusavio suderinamumo. Kai dokumentai yra priešaringi, neišsamūs arba neatitinka faktinės situacijos, jie negali būti laikomi pakankamu pagrindu ribai nustatyti, todėl teismas privalo taikyti papildomus CK 4.45 straipsnyje įtvirtintus kriterijus ir vertinti visų įrodymų visumą. Ši praktika rodo, kad dokumentinių duomenų vertinimas LAT praktikoje siejamas ne su jų formaliu egzistavimu, bet su jų gebėjimu užtikrinti aiškų ir neabejotiną sklypų ribų nustatymą.⁵⁵

⁵² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-195/2010

⁵³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-525/2012

⁵⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-622-421/2015

⁵⁵ Ibid.; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-195/2010; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-525/2012

2.1.3. Dokumentinių duomenų ir kitų įrodymų santykis

Toliau plėtojant LAT praktiką, matyti, kad dokumentiniai duomenys nėra vertinami atskirai nuo kitų byloje esančių įrodymų. Nors jie sudaro pirminį žemės sklypų ribų nustatymo pagrindą, jų reikšmė atsiskleidžia tik sistemiškai vertinant visų reikšmingų aplinkybių visumą – faktinį naudojimą, statinių išsidėstymą, sklypų plotų santykį, ribų susiformavimo istoriją ir šalių interesų pusiausvyrą. Teismas, spręsdamas ribų nustatymo ginčą, privalo ne tik konstatuoti dokumentų buvimą, bet ir įvertinti jų tarpusavio suderinamumą, sudarymo aplinkybes, teisinį pagrindą bei tai, ar jie atitinka realiai susiklosčiusią situaciją vietovėje. Ypač tai aktualu tais atvejais, kai skirtingų laikotarpių planai, kadastriniai matavimai ar preliminarūs žemės reformos dokumentai pateikia nevienodus duomenis apie tą pačią ribą. Tokiose situacijose dokumentai negali būti taikomi formaliai – būtina nustatyti, kuris ribos variantas labiausiai atitinka istoriškai ir teisiškai susiformavusią nuosavybės ribą. Būtent toks sisteminis vertinimas leidžia užtikrinti teisinį stabilumą ir išvengti situacijų, kai vien formalus naujesnių matavimų taikymas nepagrįstai pakeistų ilgą laiką egzistavusias nuosavybės ribas.⁵⁶

LAT 2015 m. lapkričio 26 d. nutartyje konstatuota, kad atsakovės žemės sklypo kadastriniai matavimai buvo atlikti teisėtai, nes jų metu nepakito preliminarame plane nustatyti ribų ilgiai, o pats ieškovas neįrodė, kad dėl šių matavimų jo sklypo plotas realiai sumažėjo. Ir ieškovo pateiktas planas buvo pripažintas netinkamu, nes jame nustatyti ribų nesutapimai su gretimu sklypu, atsirado papildomas riboženklis, o Registrų centro ir žemėtvarkos institucijų patikros aktuose buvo konstatuoti jo trūkumai. Ši praktika rodo, kad LAT prioritetą teikia ne vien subjektyviam faktinės padėties vertinimui, bet sistemiškai tikrina, ar naujai siūlomi ribų sprendiniai dera su anksčiau patvirtintais dokumentais, registruotais duomenimis ir oficialių institucijų patikros rezultatais.⁵⁷

Kasacinis teismas 2011 m. vasario 7 d. nutartyje nurodė, kad taikant CK 4.45 straipsnį žemės sklypo ribos aiškumas ar neaiškumas negali būti nustatomas remiantis vienu duomenų šaltiniu – būtina vertinti visą reikšmingų aplinkybių visumą. Teismas pabrėžė, kad turi būti vertinami dokumentai, faktiškai valdomo sklypo ribos, statinių išsidėstymas, faktinio naudojimo trukmė bei šalių interesų pusiausvyrą.⁵⁸

LAT 2019 m. gegužės 9 d. nutartyje pabrėžta, kad žemės sklypų ribų nustatymo ginčas negali būti išsprendžiamas remiantis vien tik vienu dokumentiniu šaltiniu. Kasacinis teismas

⁵⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-106-916/2021

⁵⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. lapkričio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-631-916/2015

⁵⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-35/2011

konstatavo, kad teismas, nustatydamas žemės sklypų ribas, privalo įvertinti visų reikšmingų kriterijų visumą, įskaitant kitus dokumentus, faktiškai valdomo sklypo ribas bei kitus byloje esančius įrodymus. Tai patvirtina, kad dokumentiniai duomenys yra vienas iš pagrindinių, bet ne vienintelis ribų nustatymo kriterijus, o jų santykis su kitais įrodymais turi būti vertinamas sistemiskai.⁵⁹

Kitoje nutartyje LAT pabrėžė, kad nors dokumentai yra pirminis ir būtinas ribų nustatymo šaltinis, jų duomenys negali būti vertinami atskirai nuo kitų byloje esančių aplinkybių. Jeigu pagal skirtingus žemės sklypų planus, schemas ar kadastrinius matavimus sklypų ribos keičiasi, persidengia arba atsiranda ginčytinas plotas, teismas privalo nustatyti tokių neatitikimų atsiradimo priežastis ir įvertinti, ar dokumentuose nurodyta riba iš tikrųjų atitinka faktinę situaciją vietovėje. Todėl dokumentiniai duomenys CK 4.45 straipsnio kontekste nėra formaliai taikomas kriterijus – jie turi būti sistemiskai vertinami kartu su faktiniu žemės naudojimu, sklypų plotų proporcingumu, istoriniu ribų susiformavimu bei kitais byloje esančiais įrodymais.⁶⁰

LAT praktikoje taip pat išryškina, kad žemės sklypų ribų nustatymo bylose dokumentiniai duomenys negali būti vertinami atskirai nuo kitų bylos aplinkybių, tačiau kartu jie išlieka vienu iš esminių kriterijų, leidžiančių patikrinti, ar siūlomas ribos nustatymo variantas nepažeidžia nuosavybės teise įgyto sklypo ploto ir konfigūracijos. 2018 m. lapkričio 9 d. byloje teismas vertino ne tik šalių pateiktus planus, bet ir Nekilnojamojo turto registro duomenis, preliminarinius planus, kadastro žemėlapių duomenis, leistinos paklaidos ribas bei faktinę situaciją vietoje. Tai leidžia teigti, kad dokumentinių duomenų kriterijus LAT praktikoje nėra formalus, jis taikomas kartu su kitais įrodymais, tačiau būtent dokumentai padeda nustatyti, ar faktinis naudojimas turi teisinį pagrindą, ar tėra susiklosčiusi faktinė padėtis, negalinti savaime pakeisti nuosavybės ribų.⁶¹

Be to, kasacinis teismas yra pažymėjęs, kad Nekilnojamojo turto registre įregistruoti kadastriniai duomenys negali būti keičiami vien procesiniais sprendimais, skirtais įrodymų rinkimui. Byloje ieškovas savo reikalavimą grindė įregistruotais ginčo žemės sklypų kadastrinių matavimų duomenimis, o atsakovės teigė, kad kabeliai nutiesti viešo naudojimo kelio ribose. Taigi ginčas iš esmės buvo susijęs su tuo, kur yra ieškovo sklypų ribos. LAT konstatavo, kad teismo leidimas atsakovei ieškovo vardu atlikti kadastrinius matavimus ir juos įregistruoti Nekilnojamojo turto registre nėra paprastas įrodymo gavimas, nes tokie veiksmai gali pakeisti savininko materialųjų teisių apimtį. Todėl ši nutartis pagrindžia, kad dokumentiniai duomenys ribų bylose

⁵⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-170-916/2019

⁶⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-547-421/2015

⁶¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-419-403/2018

turi būti vertinami kaip teisiškai reikšmingi, o jų koregavimas negali būti sutapatinamas su įrodymų rinkimu.⁶²

2.2. Faktinio naudojimo kriterijus

Faktinio naudojimo kriterijus reiškia, kad nustatant žemės sklypų ribas vertinama faktiškai susiklosčiusi sklypo naudojimo situacija vietovėje – faktiškai naudojamos ribos, statinių išsidėstymas, žemės naudojimo pobūdis ir trukmė. Šis kriterijus leidžia nustatyti, kaip sklypai buvo realiai naudojami, ypač tais atvejais, kai dokumentiniai duomenys yra neaiškūs, neišsamūs ar tarpusavyje priešaringi. Tačiau LAT praktikoje faktinis naudojimas laikomas subsidiariu dokumentinių duomenų atžvilgiu – jis negali savaime paneigti teisėtai nustatytų ir įregistruotų sklypų ribų ar sukurti naujų nuosavybės teisių.⁶³ Todėl šis kriterijus taikomas tik kaip papildomas vertinimo elementas, kai dokumentai neleidžia vienareikšmiškai nustatyti ribos, ir visada vertinamas kartu su kitais įrodymais, siekiant nustatyti objektyvią ir teisiškai pagrįstą sklypų ribą.⁶⁴

LAT ne kartą yra pažymėjęs, kad faktinis naudojimas gali turėti reikšmės tais atvejais, kai ilgą laiką egzistavusi naudojimosi tvarka atitinka istorinį sklypų suformavimą ir neprieštarauja nuosavybės dokumentams.⁶⁵ Tokiais atvejais vertinami faktiškai naudojami žemės plotai, tvorų, riboženklių, pastatų, privažiavimų, želdinių bei kitų ilgalaikių objektų išsidėstymas. Ilgą laiką nekintanti faktinė situacija gali patvirtinti, kaip šalys realiai suvokė sklypų ribą ir kaip ji buvo įgyvendinama praktikoje.

Vis dėlto faktinis naudojimas negali būti laikomas absoliučiu kriterijumi. Vien aplinkybė, kad viena iš šalių tam tikrą žemės dalį ilgą laiką faktiškai naudojo, savaime nesukuria nuosavybės teisės ir nesudaro pagrindo keisti teisėtai nustatytų ribų. LAT praktikoje pabrėžiama, kad faktinis naudojimas negali paneigti oficialių dokumentinių duomenų, jeigu pastarieji yra aiškūs, nuoseklūs ir teisiškai pagrįsti. Priešingu atveju būtų pažeistas nuosavybės teisės stabilumo ir teisėtų lūkesčių principas.⁶⁶

Kasacinis teismas taip pat yra nurodęs, kad faktinio naudojimo kriterijus ypač svarbus tais atvejais, kai ribos buvo formuojamos žemės reformos laikotarpiu, kai dalis sklypų buvo pažymėti

⁶² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. birželio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-245-378/2018

⁶³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-39-611/2016

⁶⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-580/2012

⁶⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-419-403/2018

⁶⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. spalio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-459/2014

preliminariai arba remiantis netiksliais planais. Tokiose situacijose realiai susiklosčiusi naudojimosi tvarka gali padėti nustatyti tikrąją istorinę ribą, tačiau tik tuo atveju, jeigu ji vertinama sistemiškai kartu su dokumentais, sklypų plotų proporcingumu bei kitomis byloje reikšmingomis aplinkybėmis.⁶⁷

Taigi faktinio naudojimo kriterijus LAT praktikoje nėra savarankiškas ribos nustatymo pagrindas, bet svarbus papildomas elementas, leidžiantis patikrinti, ar dokumentuose nurodyta riba atitinka realią situaciją vietovėje. Šio kriterijaus paskirtis – ne pakeisti dokumentinę ribą, bet padėti nustatyti tikrąją, istoriškai ir teisiškai egzistavusią sklypo ribą.

2.2.1. Faktinio naudojimo reikšmė nustatant ribas

LAT praktikoje pripažįstama, kad sprendžiant ginčus dėl žemės sklypų ribų reikšminga faktiškai susiklosčiusi ir ilgą laiką egzistavusi riba. Vienoje iš nutarčių teismas pripažino, kad ginčo ribą žymėjusi gyvatvorė atspindėjo faktiškai nusistovėjusią sklypų ribą, tačiau kartu pabrėžė, kad vien faktinio naudojimo nepakanka, jeigu nėra nustatyta realaus savininko teisių pažeidimo ir neviršijamos leistinos sklypo ploto paklaidos.⁶⁸

Kasacinis teismas 2012 m. gruodžio 19 d. nutartyje taip pat pabrėžė ilgą laiką nusistovėjusios faktinės naudojimosi tvarkos reikšmę. Byloje nustatyta, kad šalių sklypus daugelį metų skyrė tvora su betoniniu pamatu, dėl šios ribos anksčiau nebuvo ginčo, o ieškovė, pasirašydama ribų paženklinimo–parodymo aktą, nepareiškė pastabų. Tokiomis aplinkybėmis LAT pripažino, kad faktinė riba ir ilgametis jos pripažinimas turi esminę reikšmę vertinant, ar ieškovės teisės iš tikrųjų buvo pažeistos.⁶⁹

Faktinio naudojimo kriterijus šiose bylose atsiskleidžia per šalių argumentus, kad žemės sklypų naudojimas faktiškai buvo nusistovėjęs nuo seno, o ginčo statiniai ir tvora žymėjo faktinę sklypų ribą. Tačiau LAT praktikos kontekste svarbu tai, kad faktinis naudojimas pripažįstamas reikšmingu, bet ne savarankišku ir ne absoliučiu ribos nustatymo pagrindu. Faktinė padėtis gali padėti suprasti, kaip sklypai buvo naudojami, kokia riba buvo laikoma nusistovėjusia, ar šalys ilgą laiką neprieštaravo tokiai padėčiai. Vis dėlto vien faktas, kad statiniai, tvora ar kiti objektai ilgą laiką buvo konkrečioje vietoje, savaime nereiškia, kad pagal juos turi būti nustatoma teisinė žemės sklypų riba.⁷⁰

⁶⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-211-701/2020

⁶⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-39-611/2016

⁶⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-580/2012

⁷⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-419-403/2018

LAT 2014 m. spalio 29 d. nutartyje išaiškino, kad faktinis žemės sklypo naudojimas yra vienas iš reikšmingų kriterijų sprendžiant dėl neaiškos ribos nustatymo. Teismas pažymėjo, kad dokumentuose nurodytos ribos neatitikimas faktiškai susiklosčiusiai naudojimui gali sudaryti pagrindą abejoti ribos aiškumu. Šiuo aspektu faktinė riba nėra ignoruotina – ji atskleidžia, kaip žemės sklypai buvo valdomi vietovėje, kur buvo įrengti statiniai, tvoros, įvažiavimai ar kiti objektai, turintys reikšmės racionaliam žemės naudojimui. Todėl faktinis naudojimas CK 4.45 straipsnio taikymo kontekste veikia kaip papildomas kriterijus, padedantis patikrinti, ar dokumentuose įtvirtinta riba atitinka realią nuosavybės įgyvendinimo situaciją.⁷¹

Taigi LAT praktika leidžia daryti išvadą, kad faktinio naudojimo kriterijus turi reikšmingą, tačiau subsidiarų vaidmenį nustatant žemės sklypų ribas. Kaip matyti iš 1 priede pateiktos žemės sklypų ribų nustatymo kriterijų lentelės, šis kriterijus taikomas tada, kai dokumentiniai duomenys yra neaiškūs, prieštaringi arba nepakankami žemės sklypų ribų nustatymui. Jis padeda atskleisti realią sklypų naudojimo situaciją ir įvertinti dokumentinių duomenų patikimumą, tačiau negali pakeisti ar paneigti teisėtai nustatytų ir įregistruotų ribų. Todėl faktinis naudojimas vertinamas tik kartu su kitais įrodymais ir taikomas tais atvejais, kai dokumentiniai duomenys neleidžia vienareikšmiškai nustatyti sklypų ribos.⁷²

2.2.2. Faktinio naudojimo kriterijaus taikymo ribos

LAT yra pažymėjęs, kad faktinio naudojimo aplinkybės negali būti vertinamos atskirai nuo paties ginčo teisinės prigimties. 2009 m. spalio 23 d. nutartyje kasacinis teismas konstatavo, jog tais atvejais, kai tarp šalių iš esmės yra kilęs ginčas dėl žemės sklypų ribų, teismas negali jo spręsti vien per negatorinio ieškinio institutą, nenustatęs pačios ribos. Teismas pabrėžė, kad faktinis naudojimas, tvoros buvimas ar statinių išsidėstymas gali rodyti ribų ginčo egzistavimą, tačiau savaime nepaneigia būtinybės pirmiausia spręsti žemės sklypų ribų nustatymo klausimą pagal CK 4.45 straipsnį. Ši nutartis reikšminga tuo, kad apibrėžia faktinio naudojimo kriterijaus ribas – jis yra svarbus, tačiau negali pakeisti tinkamo ginčo teisinio kvalifikavimo ir savarankiško reikalavimo dėl ribos nustatymo.⁷³

Kasacinis teismas 2015 m. liepos 3 d. nutartyje taip pat pabrėžė, kad faktinis žemės sklypo naudojimas nėra vienintelis ir absoliutus kriterijus, pagal kurį sprendžiamas ginčas dėl žemės

⁷¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. spalio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-459/2014

⁷² Ibid.; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-580/2012; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-211-701/2020

⁷³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. spalio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-455/2009

sklypo ribos nustatymo. Teismas nurodė, jog net ir tuo atveju, kai faktiškai susiklosčiusi naudojimo situacija nesutampa su dokumentuose nustatytomis ribomis, riba negali būti nustatoma vien pagal faktinį naudojimą, jeigu dėl to pasikeistų sklypų plotai ir būtų pažeista kito savininko nuosavybės teisė. Taigi ši nutartis atskleidžia faktinio naudojimo kriterijaus taikymo ribas ir patvirtina, kad jis turi būti vertinamas kartu su dokumentais, nuosavybės teisės apsauga bei šalių interesų pusiausvyra.⁷⁴

LAT praktikoje taip pat nuosekliai formuojama pozicija, kad faktinis žemės sklypo naudojimas nėra vienintelis ir visais atvejais lemiamas kriterijus nustatant sklypų ribas pagal CK 4.45 straipsnį. Net ir nustatius, kad vienas asmuo faktiškai naudojasi didesniu žemės plotu, tai savaime nesudaro pagrindo keisti nuosavybės teisę patvirtinančiuose dokumentuose nustatyto sklypo dydžio ar pripažinti nuosavybės teisės atsiradimą.⁷⁵

LAT 2018 m. lapkričio 9 d. nutartis ypač reikšminga faktinio naudojimo kriterijaus riboms atskleisti. Teismas iš esmės atmetė poziciją, kad ilgalaikis naudojimasis svetimo sklypo dalimi ar statinių buvimas ginčo teritorijoje gali savaime sukurti nuosavybės teisę ar nulemti ribos vietą. LAT akcentavo, kad aplinkybė, jog asmuo faktiškai užvaldė gretimo žemės sklypo dalį, o ankstesnis savininkas tam neprieštaravo, negali būti laikoma tinkamu patvirtinimu, kad žemės sklypo dalis buvo perleista, nes nuosavybė gali būti įgyjama tik įstatyme nustatytais pagrindais. Todėl faktinis naudojimas negali būti taikomas taip, kad legitimuotų neteisėtą ar teisinio pagrindo neturinčią faktinę padėtį.⁷⁶

Be to, kasacinis teismas aiškiai apribojo faktinio naudojimo kriterijaus reikšmę. Nurodyta, kad faktinis žemės sklypo naudojimas nėra vienintelis ir visada privalomas kriterijus, pagal kurį išsprendžiamas ginčas dėl ribos. Tai reiškia, kad vien tvoros buvimas ar ilgesnį laiką susiklosčiusi naudojimosi tvarka savaime nelemia ribos nustatymo pagal faktinę padėtį. Faktinė riba turi būti vertinama kartu su dokumentais, sklypų plotais, statinių išsidėstymu, ribos atsiradimo priežastimis ir galimais padariniais abiejų savininkų teisėms. Todėl ši nutartis svarbi parodant, kad faktinis naudojimas LAT praktikoje nėra absoliutinas – jis yra tik vienas iš CK 4.45 straipsnyje įtvirtintos įrodymų visumos elementų.⁷⁷

⁷⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. lapkričio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-453/2010

⁷⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-419-403/2018

⁷⁶ Ibid.

⁷⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. spalio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-459/2014

2.2.3. Dokumentinių duomenų ir faktinio naudojimo kriterijų konfliktas

LAT yra išaiškinęs, kad faktinis žemės sklypų naudojimas nėra absoliutus kriterijus nustatant ribą, nes tais atvejais, kai faktinis naudojimas pažeidžia nuosavybės teises ir neatitinka šalių interesų pusiausvyros, pirmenybė turi būti teikiama nuosavybės teisės apsaugai ir visų įrodymų visumai.⁷⁸

Vis dėlto teismų praktika aiškiai riboja šio kriterijaus taikymą. Vien tik faktinis naudojimas nesukuria nuosavybės teisės ir negali paneigti teisėtai nustatytų ribų, jeigu jos yra aiškiai apibrėžtos dokumentuose. Tai ypač aktualu tais atvejais, kai asmuo faktiškai naudojasi didesniu žemės plotu, nei jam teisiškai priklauso – toks naudojimas laikomas neteisėtu ir nesudaro pagrindo koreguoti sklypo ribas.⁷⁹

LAT 2014 m. gruodžio 9 d. nutartyje atskleidė, kad žemės sklypų ribų ginčiuose dokumentinių duomenų ir faktinio naudojimo santykis negali būti vertinamas formaliai. Teismas pažymėjo, kad pirminiai teritorijos planavimo dokumentai, kuriais rėmėsi atsakovai, buvo netikslūs, o ekspertizės siūloma riba pietinėje pusėje kirstų ieškovei priklausančių teisėtai pastatytą ir įregistruotą sodo pastatą. Dėl to LAT pripažino, kad vien dokumentinis tikslumas savaime negali lemti ribos nustatymo, jeigu toks sprendimas paneigtų ilgalaikį faktinį naudojimą ir sukeltų neproporcingas pasekmes vienai iš šalių. Teismas prioritetą suteikė tokiai ribai, kuri, nors nevisiškai atitiko pirminius planavimo dokumentus, tačiau atitiko nusistovėjusią faktinę padėtį, leido tinkamai naudotis esamu statiniu ir nepažeidė kitos šalies teisės naudotis jai priklausančio dydžio žemės sklypu.⁸⁰

Dokumentinių duomenų ir faktinio naudojimo santykio analizę papildė ir 2019 m. gegužės 9 d. nutartis, kurioje LAT dar kartą akcentavo, kad apeliacinės instancijos teismas sklypų ribų ginčą išsprendė neįvertinęs visų reikšmingų aplinkybių, tarp jų ir faktinio naudojimo duomenų. Kasacinis teismas pabrėžė, kad pagal CK 4.45 straipsnį turi būti vertinami tiek dokumentai, tiek faktiškai valdomo sklypo ribos, tiek kiti įrodymai. Iš to matyti, kad LAT nelaiko dokumentinių duomenų savaime paneigiančių faktinio naudojimo reikšmę. Priešingai, konfliktinėje situacijoje tarp formalių dokumentų ir susiklosčiusios faktinės padėties teismas turi ieškoti tokio sprendimo, kuris užtikrintų šalių interesų pusiausvyrą, racionalų žemės naudojimą ir galutinį ginčo

⁷⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. balandžio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-219-415/2016

⁷⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-110/2010

⁸⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. gruodžio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-536/2014

išsprendimą. Todėl ši nutartis pagrindžia išvadą, kad dokumentų ir faktinio naudojimo konfliktas LAT praktikoje sprendžiamas ne vieno kriterijaus naudai, o atliekant kompleksinį vertinimą.⁸¹

LAT praktikoje taip pat pažymima, kad riba gali būti laikoma neaiškia tada, kai dokumentuose nustatyta riba neatitinka faktinio naudojimo arba kai pagal skirtingus dokumentus sklypai persidengia. Tokiu atveju teismas privalo ne tik nustatyti, kuris planas formaliai parengtas anksčiau ar vėliau, bet ir įvertinti, kaip ginčijama teritorija buvo naudojama faktiškai, ar toks naudojimas atitiko nuosavybės dokumentus, taip pat ar nebuvo siekiama paklaidos instituto pagrindu įteisinti didesnio ploto, negu asmuo įgijo nuosavybės dokumentais.⁸²

Analizuojamose bylose aiškiai matomas dokumentinių duomenų ir faktinio naudojimo konfliktas: pagal vieną ribos nustatymo variantą remiamasi faktine statinių ir tvoros vieta, o pagal kitą – dokumentais, pagal kuriuos ieškovų sklypo plotas ir riba turėjo būti kitokie. LAT praktikos požiūriu šis konfliktas sprendžiamas ne formaliai suteikiant pirmenybę vienam kriterijui, bet tikrinant, kuris variantas labiau atitinka nuosavybės dokumentus, kadastro duomenis, leistinas paklaidas, šalių interesų pusiausvyrą ir teisingumo, protingumo bei sąžiningumo principus. Todėl faktinis naudojimas negali paneigti dokumentais pagrįstų nuosavybės teisių, jeigu tokio naudojimo pagrindu būtų faktiškai sumažinamas vieno savininko sklypas kito savininko naudai.⁸³

2.3. Proporcingumo (ginčijamo ploto padalijimo) kriterijus

LAT praktikoje proporcingumo kriterijus taikomas sprendžiant sklypų ribų ginčus tais atvejais, kai nustatoma gretimų sklypų ribų neatitiktis, persidengimas ar ploto paklaidos. Šis kriterijus reiškia, kad teismas, nustatydamas sklypų ribas, privalo užtikrinti abiejų savininkų interesų pusiausvyrą ir nepriimti sprendimo, kuris nepagrįstai privilegijuotų vieną savininką kito sąskaita. Proporcingumas tokiuose ginčiuose nėra suprantamas vien kaip formaliai ginčijamo ploto padalijimas – jis apima platesnį vertinimą, įskaitant nuosavybės teisės apsaugą, leistinas kadastrinių matavimų paklaidas, sklypų suformavimo aplinkybes ir teisingumo, protingumo bei sąžiningumo principus. Todėl šis kriterijus LAT praktikoje taikomas kartu su kitais CK 4.45 straipsnyje įtvirtintais kriterijais ir padeda nustatyti teisiškai pagrįstą bei subalansuotą sklypų ribą.⁸⁴

⁸¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-170-916/2019

⁸² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-547-421/2015

⁸³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-419-403/2018

⁸⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-39-611/2016

LAT 2016 m. vasario 12 d. nutartyje akcentuotas proporcingumo kriterijus sprendžiant gretimų žemės sklypų ribų neatitiktis. Kasacinis teismas pažymėjo, kad, atliekant kadastrinius matavimus ir nustatius gretimų sklypų plotų skirtumus, negalima ginti vieno savininko interesų kito savininko sąskaita, todėl būtina užtikrinti abiejų sklypų savininkų interesų pusiausvyrą. Teismas nurodė, kad, kai nustatytos ploto paklaidos neviršija teisės aktuose leistinų dydžių, jos savaime nesudaro pagrindo konstatuoti kito sklypo savininko teisių pažeidimo, o paklaidos institutas negali būti naudojamas kaip priemonė faktiškai įgyti papildomą žemės plotą. Vertindamas konkrečius ribos nustatymo variantus, kasacinis teismas analizavo, ar jie atitinka leistinos paklaidos ribas ir ar vienos šalies teisės nėra ginamos kitos šalies sąskaita. Atsakovų siūlomas variantas buvo atmestas, nes pagal jį ieškovų sklypo plotas sumažėtų daugiau negu leistina, o atsakovų sklypo plotas liktų nepakitęs, todėl toks sprendimas būtų laikytinas pažeidžiančiu šalių interesų pusiausvyrą. Ši nutartis patvirtina, kad proporcingumo kriterijus ribų nustatymo bylose reiškia ne vien matematinį ginčijamo ploto padalijimą, bet ir platesnį vertinimą, ar ribos nustatymo rezultatas nepagrįstai nesuvaržo vieno savininko teisių kito savininko naudai.⁸⁵

Proporcingumo kriterijaus požiūriu kasacinio teismo praktikoje pabrėžiama, kad sprendžiant ribų ginčą negalima ginti vieno savininko interesų kito savininko sąskaita. LAT yra pažymėjęs, kad esant gretimų sklypų ribų neatitiktčiai būtina ieškoti savininkų interesų pusiausvyros, o žemės sklypų ribų nustatymas negali lemti nepagrįsto vieno sklypo padidinimo ar kito sumažinimo. Paklaidos institutas negali būti naudojamas kaip priemonė faktiškai įgyti papildomą žemės plotą, nes jis skirtas tik techniniams matavimo netikslumams pašalinti.⁸⁶

Kasacinio teismo praktikoje reikšmingai pasisakyta dėl proporcingumo kriterijaus taikymo. Teismas vertino, ar šalių siūlomi ribos nustatymo variantai atitinka leistinos paklaidos ribas ir ar vienos šalies teisės nėra ginamos kitos šalies sąskaita. Atsakovų siūlomas variantas buvo atmestas, nes pagal jį ieškovų sklypo plotas sumažėtų daugiau negu leistina, o atsakovų sklypo plotas liktų nepakitęs. Tokia situacija LAT praktikos kontekste reiškia interesų pusiausvyros pažeidimą. Todėl darytina išvada, kad proporcingumo kriterijus ribų nustatymo bylose reiškia ne vien matematinį ginčijamo ploto padalijimą, bet ir platesnį vertinimą, ar ribos nustatymo rezultatas nepagrįstai nesuvaržo vieno savininko teisių kito savininko naudai.⁸⁷

LAT 2006 m. sausio 18 d. nutartyje akcentuota, kad sprendžiant gretimų žemės sklypų persidengimo klausimą reikšminga ne vien formali registracija, bet ir sklypų suformavimo seka. Kasacinis teismas nurodė, kad kai vienas žemės sklypas buvo suformuotas anksčiau, vėliau

⁸⁵ Ibid.

⁸⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-547-421/2015

⁸⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-419-403/2018

formuojamas gretimas sklypas turi būti derinamas su jau egzistuojančia faktine ir teisine situacija, t. y. su anksčiau suformuoto sklypo ribomis. Jeigu to nepadaroma ir vėliau formuojamo sklypo riba nustatoma taip, kad ji patenka į anksčiau suformuotą žemės sklypą, pažeidžiamos pirmojo savininko nuosavybės teisės. Ši nutartis rodo, kad proporcingumo kriterijus negali būti taikomas atsietai nuo sklypų formavimo teisėtumo ir chronologijos.⁸⁸

LAT 2006 m. balandžio 10 d. nutartyje išaiškino, kad teismas nėra saistomas ieškovo nurodyto teisinio pagrindo, jeigu iš faktinių ieškinio aplinkybių matyti, kad ginčas iš esmės yra dėl žemės sklypų ribos nustatymo. Nors ieškovas savo reikalavimą grindė CK 4.95 straipsniu, kasacinis teismas konstatavo, kad faktinis reikalavimo turinys buvo sklypų ribos nustatymas, todėl ginčas turėjo būti sprendžiamas pagal CK 4.45 straipsnį. Ši nutartis reikšminga tuo, kad joje pabrėžiama teismo pareiga kvalifikuoti ginčo santykį pagal jo tikrąjį turinį. Kai šalių sklypai pagal dokumentus turi būti vienodo ploto, tačiau faktiškai vienas savininkas naudojasi mažesniu, o kitas – didesniu plotu, ginčas negali būti sprendžiamas vien kaip vindikacinis ar negatorinis reikalavimas; pirmiausia būtina nustatyti, ar riba yra aiški, ir ją nustatyti pagal CK 4.45 straipsnyje įtvirtintus kriterijus.⁸⁹

2.4. Istorinio ribų susiformavimo kriterijus

Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad CK 4.45 straipsnis taikomas tik tais atvejais, kai žemės sklypų ribos nėra aiškios iš esamų dokumentų, todėl jų nustatymas reikalauja vertinti visų reikšmingų aplinkybių visumą, įskaitant sklypų ribų susiformavimo istoriją. Ši pozicija reikšminga istorinio ribų susiformavimo kriterijaus kontekste, nes rodo, kad teismas, sprenddamas ribų ginčą, negali apsiriboti vien formaliu šalių reikalavimų ar pateiktų dokumentų vertinimu, bet privalo nustatyti, ar egzistuoja objektyvus ribos neaiškumas.⁹⁰

Toks neaiškumas dažnai yra susijęs su sklypų formavimo, planavimo ar naudojimo istorija, todėl teismas privalo vertinti ne tik galiojančius kadastrinius ar nuosavybės dokumentus, bet ir ribų susiformavimo raidą laike. Tai reiškia, kad istorinio ribų susiformavimo analizė tampa aktuali tais atvejais, kai dokumentai yra nepakankami, prieštaringi arba neleidžia vienareikšmiškai nustatyti ribos, o ginčo išsprendimui būtina įvertinti ankstesnius planavimo sprendinius, žemės reformos dokumentus, faktinį naudojimą bei kitas su ribų atsiradimu susijusias aplinkybes.

⁸⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. sausio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-49/2006

⁸⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. balandžio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-263/2006

⁹⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-189/2011

2.4.1. Istorinių duomenų reikšmė (riboženkliai, planai)

LAT 2010 m. kovo 15 d. nutartyje išryškinta istorinių ir techninių dokumentų reikšmė sprendžiant ribų ginčus. Teismas pažymėjo, kad tais atvejais, kai namų valdos sklypo plotas ir ribos jau yra nustatyti techninės apskaitos bylose bei kituose planuose, ribų nustatymas negali būti grindžiamas vien faktiniu naudojimu, nes prioritetas teikiamas būtent istoriniams ir techniniams dokumentams. Nutartyje taip pat akcentuota, kad faktinis naudojimas tampa reikšmingu kriterijumi tik tais atvejais, kai pagal įstatymus sklypo plotas ir ribos nebuvo nustatyti ir nėra parengtų techninės apskaitos bylų. Taigi ši praktika patvirtina, jog, esant istoriniams planams ir techninės apskaitos dokumentams pirmenybė teikiama jiems, o ne vėliau susiformavusiam faktiniam naudojimui.⁹¹

LAT nutartyse pabrėžta pirminių teritorijų planavimo dokumentų, preliminarinių planų ir pagal juos atstatytų riboženklių reikšmė. Kasacinis teismas konstatavo, kad ginčo sklypų bendra riba turi būti vertinama pirmiausia pagal pirminius sklypų formavimo dokumentus, o vėlesni planai negali paneigti jų duomenų, jeigu neatitinka pirminės sklypų suformavimo logikos. Taip pat pažymėta, kad pirminiuose dokumentuose nustatyta riba (pvz., pažymėta tiesia linija) turi prioritetą, jeigu nėra pagrįstų duomenų ją keisti.⁹²

Teismų praktikoje nuosekliai pabrėžiama, kad sprendžiant žemės sklypų ribų nustatymo ginčus reikšmingą įrodomąją vertę turi istoriniai duomenys – pirminiai planai, žemėtvarkos projektai, kadastro duomenys ir kiti dokumentai, fiksuojantys sklypų formavimosi aplinkybes. Šie duomenys leidžia atkurti pirminę sklypų konfigūraciją ir nustatyti, ar vėlesni pokyčiai yra teisėti. LAT yra pažymėjęs, kad sprendžiant ribų nustatymo klausimą būtina vertinti ne tik aktualius kadastro duomenis, bet ir ankstesnius dokumentus, kurie gali atskleisti tikrąją sklypų ribų formavimosi istoriją ir riboženklių vietą.⁹³

Be to, kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad kai sklypo ribos buvo nustatytos remiantis teisės aktų reikalavimus atitinkančiais dokumentais (pvz., techninės apskaitos bylomis ar žemėtvarkos projektais), tokie duomenys laikytini patikimu atskaitos tašku, o jų paneigimas galimas tik esant pakankamiems ir įtikinamiems priešingiems įrodymams.⁹⁴

⁹¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-110/2010

⁹² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-387-248/2019; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019

⁹³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-508-686/2015

⁹⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. lapkričio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-542/2013

Taigi istoriniai dokumentai veikia kaip svarbus kriterijus, leidžiantis užtikrinti teisinių santykių stabilumą ir išvengti nepagrįsto ribų peržiūrėjimo.

Ši LAT praktika leidžia daryti išvadą, kad istorinio ribų susiformavimo kriterijus yra glaudžiai susijęs su dokumentinių duomenų kriterijumi, tačiau turi savarankišką reikšmę tais atvejais, kai būtina atkurti pirminę sklypų formavimo situaciją. Istoriniai dokumentai ne tik patvirtina sklypų ribas, bet ir leidžia nustatyti jų susiformavimo logiką, kuri gali būti svarbi vertinant vėlesnių planų ar kadastrinių matavimų pagrįstumą.⁹⁵

Be to, istorinių duomenų vertinimas LAT praktikoje siejamas su teisinio stabilumo principu. Teismas siekia išvengti situacijų, kai vėlesni dokumentai ar faktinis naudojimas nepagrįstai pakeičia anksčiau teisėtai suformuotas ribas. Todėl pirminiai planavimo dokumentai ir pagal juos nustatyti riboženkliai laikomi svarbiu orientyru sprendžiant ribų ginčus, ypač tais atvejais, kai tarp dokumentinių duomenų ir faktinio naudojimo atsiranda neatitikimų.

2.4.2. Ilgalaikio naudojimo reikšmė ir netikslūs istoriniai duomenys

Ilgalaikis faktinis žemės naudojimas gali turėti reikšmės nustatant sklypo ribas, tačiau jis nėra savarankiškas ir absoliutus kriterijus. Kasacinis teismas yra konstatavęs, kad ilgą laiką nusistovėjusi naudojimosi tvarka (pvz., tvoros buvimas ar realus žemės naudojimas) gali būti vertinama kaip papildomas įrodymas, ypač tais atvejais, kai istoriniai dokumentai yra netikslūs ar tarpusavyje prieštaringi.⁹⁶

Kasacinio teismo praktikoje atskleidžiamos ilgalaikio faktinio naudojimo ribos. Nors byloje neretai remiamasi faktiniu naudojimu žeme, teismas nelaiko jo pakankamu pagrindu keisti ar kitaip interpretuoti jau esamus namų valdos planus. Teismo pozicija rodo, kad ilgalaikis naudojimas savaime nesudaro pagrindo peržiūrėti ribas, jeigu istoriniai dokumentai leidžia nustatyti teisėtą sklypo plotą ir jo ribas.⁹⁷

Kita vertus, kasacinio teismo praktikoje pažymima, kad istoriniai ar pirminiai planavimo dokumentai ne visada gali būti laikomi absoliučiai tiksliais ir lemiamais. Nustatyta, jog sodininkų bendrijos pirminiai teritorijos planavimo dokumentai buvo netikslūs, todėl vien jais remiantis negalėjo būti nustatyta tokia sklypų riba, kuri kirstų jau seniai egzistuojantį ir teisėtai įregistruotą pastatą. Vertindamas ginčą, teismas didelę reikšmę suteikė ilgalaikiams susiklosčiusiems faktiniams žemės naudojimo santykiams ir pabrėžė, kad faktinė riba yra vienas iš svarbių kriterijų

⁹⁵ Ibid.

⁹⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-580/2012

⁹⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-110/2010

sprendžiant, kur turi būti nustatyta sklypus skirianti linija. Taigi net ir esant istoriniams dokumentams, jų duomenys turi būti tikrinami per realiai susiformavusio naudojimo, teisėtų statinių išsidėstymo ir protingo ginčo sprendimo prizmę.⁹⁸

Istorinio ribų susiformavimo kriterijus taip pat siejamas su teisinio tikrumo ir teisių santykių stabilumo principais. Pirminių dokumentų reikšmė užtikrina, kad žemės sklypų ribos nebūtų nepagrįstai keičiamos remiantis vėlesniais, galimai netiksliais ar subjektyviais duomenimis. Todėl šis kriterijus LAT praktikoje atlieka stabilizuojančią funkciją, leidžiančią išlaikyti nuoseklumą ir tęstinumą žemės santykiuose.

2.5. Įrodymų visumos vertinimo kriterijus

CK 4.45 straipsnio taikymo byloje vien formalių dokumentų ar pavienių faktinių aplinkybių nepakanka žemės sklypo ribai nustatyti. Kasacinio teismo praktikoje pabrėžiama, kad ribų ginčas turi būti sprendžiamas vertinant visų reikšmingų įrodymų visumą – nuosavybės dokumentus, kadastro duomenis, istorinius planus, faktinį naudojimą, riboženklis, statinių išsidėstymą bei kitas aplinkybes, kurios leidžia nustatyti objektyvią ir teisiškai pagrįstą sklypų ribą. Nė vienas kriterijus savaime nėra absoliutus, todėl teismas privalo įvertinti jų tarpusavio santykį ir nustatyti, kuris sprendimas labiausiai atitinka teisėtumo, proporcingumo ir teisingumo principus.⁹⁹

Kasacinio teismo praktikoje taip pat pabrėžiama, kad savininko teisių gynimas negatoriniu ieškiniu ir žemės sklypo ribų nustatymas pagal CK 4.45 straipsnį nėra tapatūs teisių gynimo būdai. Jeigu tarp šalių kyla ginčas ne tik dėl trukdymų naudotis žeme, bet ir dėl pačios sklypo ribos vietos, pirmiausia turi būti sprendžiamas ribos nustatymo klausimas pagal CK 4.45 straipsnį. Tik nustačius, kam priklauso ginčytina žemės dalis, gali būti sprendžiamas negatorinio ieškinio taikymo klausimas.¹⁰⁰

2.5.1. Įrodymų visumos principas LAT praktikoje

Kasacinio teismo praktikoje nuosekliai pabrėžiama, kad sprendžiant žemės sklypų ribų nustatymo ginčus pagal CK 4.45 straipsnį teismas negali remtis vienu atskirai vertinamu kriterijumi, bet privalo vertinti visų reikšmingų įrodymų visumą. Nustatant ribą turi būti

⁹⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. gruodžio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-536/2014

⁹⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019

¹⁰⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugsėjo 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-407/2008

atsižvelgiama į nuosavybės dokumentus, kadastro duomenis, preliminarinius planus, istorinius sklypų formavimo dokumentus, faktiškai valdomų sklypų ribas ir plotą, juose esančius statinius, riboženklis, leistinas paklaidas bei racionalaus ir efektyvaus žemės naudojimo kriterijus. LAT yra pažymėjęs, kad faktiškai susiklosčiusi naudojimosi tvarka taip pat turi reikšmę, tačiau ji negali būti laikoma absoliučiu kriterijumi, jeigu pažeidžia nuosavybės teises ar šalių interesų pusiausvyrą. Todėl nė vienas įrodymas savaime neturi iš anksto nustatytos lemiamos galios, o galutinis sprendimas turi būti grindžiamas visapusišku visų aplinkybių vertinimu.¹⁰¹

Kai byloje pateikiami keli skirtingi kadastrinių matavimų planai ar alternatyvūs ribos nustatymo variantai, teismas negali apsiriboti formaliu vienos šalies pateikto plano patvirtinimu. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad tokiais atvejais būtina vertinti preliminarinius planus, žemės reformos projektus, ekspertizių išvadas, viešojo registro duomenis, riboženklį situaciją vietovėje, faktinį naudojimą ir visų suinteresuotų asmenų interesų pusiausvyrą. Ribos nustatymo variantas turi būti pasirenkamas ne pagal formalų dokumento prioritetą, bet pagal tai, kuris sprendimas labiausiai atitinka pirminius sklypų formavimo dokumentus, mažiausiai varžo šalių teises ir leidžia racionaliai bei galutinai išspręsti ginčą. Taigi CK 4.45 straipsnio taikymas nėra techninis ribos nubraižymas pagal vieną planą, bet kompleksinis teisinis ir faktinis vertinimas.¹⁰²

Sprendžiant ginčus, susijusius su kadastrinių matavimų metu surašytais dokumentais, lemiamą reikšmę turi ne vien formalūs procedūriniai trūkumai, bet tai, ar tokie trūkumai realiai pažeidė asmens civilines teises ir teisėtus interesus. LAT 2011 balandžio 26 d. ir 2009 gegužės 29 d. nutartyse yra nurodęs, kad žemės sklypo ribų paženklavimo-parodymo aktai yra faktinio pobūdžio dokumentai, kurie savaime nesukelia materialinių teisinių padarinių ir todėl negali būti savarankiškas civilinio ginčo objektas. Net ir nustačius aplinkybes, keliančias abejonių dėl tokių aktų teisėtumo, būtina įvertinti, ar dėl jų buvo konkrečiai pažeistos asmens civilinės teisės. Taigi teismas turi spręsti ne dėl pavienio procedūrinio trūkumo egzistavimo, bet dėl jo realios įtakos ginčo šalių teisei padėčiai ir nuosavybės teisės įgyvendinimui.¹⁰³

LAT taip pat yra pabrėžęs, kad savininko teisių gynimas negatoriniu ieškiniu ir žemės sklypo ribų nustatymas pagal CK 4.45 straipsnį nėra tapatūs teisių gynimo būdai. Jeigu savininkas prašo pašalinti statinį ar kitą kliūtį, motyvuodamas tuo, kad ji yra jo žemės sklype, toks

¹⁰¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. balandžio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-219-415/2016; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje e3K-3-170-916/2019; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-419-403/2018

¹⁰² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-106-916/2021; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-508-686/2015; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-419-403/2018

¹⁰³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-189/2011; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. gegužės 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-226/2009

reikalavimas paprastai kvalifikuotinas kaip negatorinis ieškinys. Tačiau negatorinis ieškinys gali būti tenkinamas tik tada, kai ieškovas įrodo, kad jis yra ginčo žemės dalies savininkas ir kad jo teisės yra pažeistos. Tais atvejais, kai pagal gretimų sklypų savininkų dokumentus tas pats žemės plotas persidengia ir nuosavybės teisė į jį yra ginčytina, pirmiausia turi būti išspręstas ribos nustatymo klausimas pagal CK 4.45 straipsnį, o ne taikomas vien negatorinio ieškinio gynimo būdas.¹⁰⁴

Kasacinis teismas taip pat yra pažymėjęs, kad įrodymų visumos vertinimo principas negali būti suprantamas kaip teismo teisė formuoti naujus kadastro duomenis ar iš esmės keisti žemės sklypo ribas nesant savarankiško reikalavimo dėl jų nustatymo. Teismas gali išreikalauti rašytinius įrodymus, kai jie reikalingi bylai išnagrinėti, tačiau įrodymų išreikalavimo institutas negali būti naudojamas taip, kad būtų faktiškai sukuriamas naujas ribų variantas ar keičiama savininko teisinė padėtis. Tokia situacija reikštų ne įrodymų visumos papildymą, o materialiojo ginčo išsprendimą nesilaikant procesinių ribų. Todėl CK 4.45 straipsnio taikymo kontekste įrodymų visumos principas reiškia pareigą vertinti teisėtai byloje esančius dokumentus, faktinę padėtį ir kitus reikšmingus duomenis, tačiau neperžengti pareikšto ginčo ribų.¹⁰⁵

2.5.2. Įrodymų hierarchijos nebuvimas

Analizuojant CK 4.45 straipsnio taikymą, teismų praktikoje išryškėja, kad įrodymų vertinimas nėra grindžiamas formalia jų hierarchija. LAT yra pažymėjęs, kad nėra vienas kriterijus – nei dokumentiniai duomenys, nei faktinis naudojimas, nei ekspertizės išvados – neturi iš anksto nustatytos viršenybės, todėl kiekvienu atveju būtina vertinti jų visumą. Tokiu būdu įgyvendinamas civiliniame procese taikomas laisvo įrodymų vertinimo principas. Teismas privalo kompleksiskai įvertinti visus reikšmingus duomenis ir nustatyti, kurie iš jų konkrečioje situacijoje geriausiai atspindi teisiškai pagrįstą sklypų ribų padėtį. Šis požiūris leidžia išvengti formalizmo ir užtikrina, kad sprendimas būtų grindžiamas ne vienu kriterijumi, o visų aplinkybių visuma.¹⁰⁶

LAT 2009 m. spalio 22 d. nutartyje pažymėjo, kad teismo sprendimu nustatant žemės sklypo ribą nėra formuojamas naujas sklypas ir neperžengiama administracinių institucijų kompetencija. Ribos nustatymas pagal CK 4.45 straipsnį yra teismui įstatymo suteiktos

¹⁰⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugsėjo 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-407/2008; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-103/2009; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. birželio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-245-378/2018

¹⁰⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. spalio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-459/2014; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. gegužės 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-226/2009

¹⁰⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-35/2011

kompetencijos įgyvendinimas, skirtas išspręsti kilusį ginčą dėl teisės tais atvejais, kai administraciniai dokumentai ribos aiškiai neapibrėžia. Tai reiškia, kad teismas nekuria naujų nuosavybės santykių, bet nustato jau egzistuojančios teisės apimtį, remdamasis visų reikšmingų aplinkybių visuma. Ši pozicija leidžia aiškiai atriboti teismo kompetenciją nuo administracinių institucijų funkcijų ir kartu pagrindžia būtinybę vertinti ne vien formalų dokumentų buvimą, bet jų tikrąją reikšmę sprendžiant ginčą.¹⁰⁷

Kasacinio teismo praktikoje pabrėžiama, kad žemės sklypų ribų ginčiuose negali būti absoliutinama vien formali oficialiųjų dokumentų įrodomoji galia. Kai ginčijamas pačių valstybės institucijų veiksmų teisėtumas, teismas negali vien tais veiksmais remtis kaip pakankamam pagrindui ieškiniui tenkinti ar atmesti. Net ir oficialieji rašytiniai įrodymai nepraranda reikšmės, tačiau jų turinys, sudarymo aplinkybės ir teisėtumas turi būti vertinami kartu su kitais bylos duomenimis. Tai patvirtina, kad LAT praktikoje žemės ribų ginčiuose nėra taikoma formali įrodymų hierarchija, pagal kurią vien administracinio dokumento buvimas savaime lemtų bylos baigtį.¹⁰⁸

LAT praktikoje taip pat aiškiai matyti formalaus įrodymų hierarchinio modelio nebuvimas žemės sklypų ribų bylose. Nors byloje gali būti pateikiami pirminiai teritorijos planavimo dokumentai ir teismo ekspertizės išvada, nė vienas iš šių šaltinių nėra pripažįstamas automatiškai lemiančiu. Ekspertizės siūloma riba negali būti laikoma tinkama, jeigu ji prieštarauja imperatyviems reikalavimams, pavyzdžiui, draudimui formuoti sklypo ribą taip, kad ji kirstų statinį, o pirminiai dokumentai negali būti absoliutinami, jei jie patys yra netikslūs. Tai rodo, kad nei istoriniai planai, nei ekspertiniai duomenys, nei registriniai įrašai neturi iš anksto nustatyto viršenybės statuso – kiekvieno jų reikšmė nustatoma tik vertinant bendrame įrodymų kontekste.¹⁰⁹

LAT 2019 m. gegužės 9 d. nutartyje taip pat yra pabrėžęs, kad apeliacinės instancijos teismas negali nepagrįstai remtis vien privatizavimo schemomis ar kitu pavieniu dokumentu, neįvertinęs kitų reikšmingų kriterijų. Nors dokumentiniai duomenys yra svarbūs, jie turi būti vertinami kartu su faktinio naudojimo ribomis, statinių išsidėstymu, bendruoju planu, institucijų surinktais duomenimis ir šalių interesų pusiausvyra. Tokia kasacinio teismo pozicija reiškia, kad nė vienas įrodymų šaltinis – nei privatizavimo schema, nei generalinis planas, nei faktinio naudojimo duomenys – savaime neturi iš anksto nustatyto pranašumo prieš kitus. Kiekvienu konkrečiu atveju teismas turi nustatyti, kokią reikšmę turi atskiri įrodymai visos bylos kontekste.

¹⁰⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. spalio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-457/2009

¹⁰⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. gegužės 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-226/2009

¹⁰⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. gruodžio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-536/2014

Todėl LAT praktikoje svarbiausias yra ne formalus vieno įrodymo prioritetas, o jų tarpusavio santykio, patikimumo ir reikšmės konkrečiam ginčui vertinimas.¹¹⁰

Iš kasacinio teismo praktikos matyti, kad įrodymų hierarchijos nebuvimas nereiškia, jog visi kriterijai kiekvienoje byloje turi vienodą reikšmę. Dokumentai paprastai turi didelę įrodomąją vertę, tačiau jie negali būti vertinami atskirai nuo faktinio naudojimo, statinių vietos, riboženklų, leistinų paklaidų ir kitų reikšmingų aplinkybių. Kita vertus, ir faktinis naudojimas nėra savaime lemiamas kriterijus, jeigu jis prieštarauja nuosavybės dokumentams ar pažeidžia šalių interesų pusiausvyrą. Nė vienas CK 4.45 straipsnyje nurodytas kriterijus negali būti taikomas savarankiškai, neįvertinus kitų byloje reikšmingų duomenų. Teismas turi nustatyti, kuris ribos variantas, įvertinus visą įrodymų visumą, labiausiai atitinka nuosavybės dokumentus, faktinę situaciją, teisinio stabilumo principą ir teisingą šalių interesų pusiausvyrą. Taigi įrodymų hierarchijos nebuvimas reiškia ne formalią kriterijų lygybę, bet pareigą kiekvienu konkrečiu atveju nustatyti, kuris įrodymas turi didžiausią teisinę reikšmę.¹¹¹

LAT 2011 m. balandžio 26 d. nutartyje akcentavo ir procesinę ribų nustatymo ginčų specifiką: CK 4.45 straipsnio pagrindu reiškiamas reikalavimas dėl sklypo ribų nustatymo gali būti laikomas tinkamu tik tada, kai sklypo ribų plane pavaizduoti visi su prašoma nustatyti riba besiribojantys žemės sklypai, nurodant jų plotą bei kitus CK 4.45 straipsnio taikymui reikšmingus duomenis. Tai reiškia, kad ribų nustatymo ginčas negali būti sprendžiamas abstrakčiai ar vien pagal vienos šalies pateiktą fragmentišką planą, iš kurio neaišku, kokią įtaką siūlomas ribos pakeitimas turėtų kitam sklypui. Toks reikalavimas užtikrina, kad teismas vertintų ne atskirą sklypo dalį, bet visą tarpusavyje susijusių žemės sklypų sistemą, taip išvengiant naujų ginčų atsiradimo ateityje.¹¹²

LAT 2008 m. rugsėjo 1 d. nutartyje taip pat suformulavo svarbią procesinę taisyklę, kad nesant pareikšto reikalavimo nustatyti žemės sklypų ribą pagal CK 4.45 straipsnį, teismas negali savo iniciatyva spręsti nuosavybės teisių į ginčytiną žemės plotą ir nustatinėti gretimų žemės sklypų ribos. Žemės sklypų ribos nustatymas yra tiesiogiai susijęs su žemės įgijimo dokumentais ir reikalavimo pagrindu nurodomomis aplinkybėmis, todėl tokio ginčo išsprendimui esminę reikšmę turi pats tinkamai suformuluotas reikalavimas. Tai reiškia, kad ribų nustatymo bylose svarbi ne tik įrodymų visuma, bet ir aiškos procesinės ribos – teismas negali peržengti pareikšto

¹¹⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-170-916/2019

¹¹¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-419-403/2018

¹¹² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-189/2011

reikalavimo ribų ir savo iniciatyva formuoti naujo ginčo objekto. Tokia pozicija užtikrina proceso šalių lygiateisiškumą ir teisinį aiškumą.¹¹³

2.5.3. Teismo diskrecijos ribos

LAT praktikoje pabrėžiama, kad teismo diskrecija sprendžiant žemės sklypų ribų ginčus pagal CK 4.45 straipsnį nėra absoliuti ir negali būti naudojama naujoms nuosavybės teisėms sukurti ar pageidaujamam, tačiau teisiškai nesuformuotam sklypo plotui įtvirtinti. Jeigu asmuo neturi teisiškai patvirtintos nuosavybės ar kitokio aiškaus teisinio pagrindo į tam tikro dydžio sklypą, CK 4.45 straipsnis negali būti taikomas tokiam plotui „įteisinti“ ribų ginčo forma. Ribų nustatymas skirtas ne naujam sklypui formuoti, bet jau egzistuojančios teisės apimčiai nustatyti ir ginčui dėl jos išspręsti.¹¹⁴

Teismo diskrecija taip pat ribojama imperatyvių specialiosios teisės normų ir procedūrinių reikalavimų. Kasacinis teismas yra pažymėjęs, kad sklypo kadastrinių duomenų tikslinimas galimas tik laikantis privalomų procedūrų, o žemės sklypo ribų paženklavimo–parodymo aktas yra būtinas kadastrinių matavimų dokumentas, be kurio negali būti laikoma, kad tolesnė procedūra buvo teisėta.¹¹⁵ Kartu pabrėžta, kad negalima nustatyti tokios sklypo ribos, kuri kirstų statinį, suformuotą kaip atskiras nekilnojamas daiktas, nes tai prieštarauja imperatyviam teisiniui reguliavimui. Dėl šios priežasties net ekspertizės išvada negali būti formaliai perimta, jeigu jos siūlomas ribos variantas pažeidžia specialiąsias teisės normas. Tai rodo, kad teismo diskrecija veikia tik tiek, kiek ji suderinama su imperatyviais teisės aktais ir teisėtų nuosavybės santykių apsauga.¹¹⁶

Sprendamas ribų nustatymo ginčą, teismas turi vertinamąją laisvę pasirinkti tinkamiausią ribos variantą, tačiau ši diskrecija turi būti įgyvendinama motyvuotai, įvertinant visus reikšmingus duomenis ir užtikrinant gretimų sklypų savininkų interesų pusiausvyrą. Teismas negali apsiriboti vienu kriterijumi ar vienos šalies interesų gynimu kitos sąskaita – būtina atsižvelgti į faktiškai valdomus sklypus, turimus dokumentus, neatitikimų tarp teisinės ir faktinės ribos priežastis, leistinas paklaidas bei būsimo sprendimo padarinius.¹¹⁷ Ribos nustatymo variantas turi būti

¹¹³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugsėjo 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-407/2008

¹¹⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-110/2010

¹¹⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. gegužės 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-226/2009

¹¹⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. gruodžio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-536/2014

¹¹⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-170-916/2019

racionalus, proporcingas ir abiem pusėms kiek įmanoma priimtinas. Todėl teismo diskrecija šiose bylose yra saistoma pareigos visapusiškai įvertinti įrodymus ir motyvuotai pagrįsti, kodėl pasirinktas konkretus ribos variantas geriausiai atitinka CK 4.45 straipsnio tikslą.¹¹⁸

LAT praktikoje taip pat aiškiai pabrėžiamas dispozityvumo principas – teismas negali savo iniciatyva pakeisti ginčo modelio ir peržengti šalių pareikštų reikalavimų ribų. Nors teismas pats kvalifikuoja ginčo teisinius santykius ir parenka taikytinas teisės normas, ši kompetencija nesuteikia teisės vietoje ginčo dėl ribų paženklavimo–parodymo akto ar negatorinio ieškinio savarankiškai pradėti spręsti sklypų ribų nustatymo klausimą pagal CK 4.45 straipsnį, jeigu toks reikalavimas nėra tinkamai pareikštas. Jeigu ieškovas neprašo nustatyti žemės sklypų ribos, nepateikia tai pagrindžiančio plano ir nesiremia CK 4.45 straipsniui reikšmingomis aplinkybėmis, teismas neturi pagrindo pats formuoti naujo ginčo objekto. Taigi teismo diskrecija kvalifikuoti ginčą nėra tapati teisei pakeisti jo dalyką.¹¹⁹

Kai tarp gretimų žemės sklypų savininkų kyla ginčas dėl ribų, o esami dokumentai nesuteikia aiškaus atsakymo dėl ribos vietos, būtent teismui tenka kompetencija nustatyti žemės sklypus skiriančios ribos vietą ir konfigūraciją. Tai reiškia, kad teismas negali formaliai atsisakyti taikyti CK 4.45 straipsnio vien dėl to, kad abi šalys turi tam tikrus ribas fiksuojančius dokumentus – būtina įvertinti, ar šie dokumentai iš tikrųjų leidžia nustatyti aiškią ir neprieštarinę ribą.¹²⁰ Tačiau ši diskrecija nėra neribota: teismas negali patvirtinti tokio ribos varianto, kuris vienos šalies naudai nepagrįstai sumažintų kitos šalies sklypą, įteisintų faktinį naudojimą be nuosavybės įgijimo pagrindo ar pažeistų proporcingumo principą. Diskrecija visuomet siejama su pareiga išlaikyti šalių interesų pusiausvyrą.¹²¹

LAT yra pabrėžęs, kad teismo diskrecija renkant įrodymus taip pat nėra absoliuti. CPK 199 straipsnis, reglamentuojantis rašytinių įrodymų išreikalavimą, negali būti taikomas taip, kad bylos šalis būtų įpareigojama atlikti veiksmus, dėl kurių pasikeistų jos materialiosios teisės ir pareigos. Pavyzdžiui, leidimas vienai šaliai kitos šalies vardu atlikti sklypų kadastrinius matavimus ir juos įregistruoti Nekilnojamojo turto registre galėtų lemti žemės sklypo ribų ir savininko teisių apimties pasikeitimą. Tokiu būdu teismas, formaliai sprendamas įrodymų

¹¹⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. birželio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-245-378/2018

¹¹⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-533-681/2016; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-189/2011

¹²⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-622-421/2015

¹²¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-419-403/2018

išreikalavimo klausimą, faktiškai išspręstą ginčą dėl teisės. Todėl teismo diskrecija negali būti naudojama apeinant CK 4.45 straipsnyje nustatytą ribų nustatymo tvarką.¹²²

Kasacinis teismas taip pat yra pažymėjęs, kad gretimų žemės sklypų savininkų ginčas dėl sklypų ribų yra materialiosios teisės ginčas, tačiau tai nereiškia, kad materialiosios teisės normos gali būti automatiškai taikomos procesiniams klausimams. Riboženklių pastatymo išlaidos gali būti paskirstomos pagal CK 4.45 straipsnio 2 dalį, tačiau bylinėjimosi išlaidų paskirstymas yra savarankiškas proceso teisės klausimas ir turi būti sprendžiamas pagal CPK normas. Ši pozicija aiškiai parodo, kad net spręsdamas ribų nustatymo ginčą teismas privalo laikytis materialiosios ir proceso teisės atribojimo, o jo diskrecija negali paneigti skirtingų teisės šakų reguliavimo ribų.¹²³

2.6. Žemės sklypų ribų nustatymas teismo tvarka kaip *ultima ratio* priemonė

Kasacinio teismo praktikoje pabrėžiama, kad CK 4.45 straipsnis yra speciali materialioji norma, skirta išspręsti neaiškios ribos nustatymo klausimą tarp gretimų žemės sklypų savininkų. Teismas, nustatydamas žemės sklypo ribą, sprendžia materialųjį ginčą – nustato sklypus skiriančią ribą ir, esant poreikiui, gali paskirstyti riboženklių pastatymo išlaidas. Tačiau ši norma negali būti aiškinama plečiamai taip, kad pakeistų bendrąsias proceso taisykles ar taptų universalia priemone visiems su nuosavybės teisių gynimu susijusiems klausimams spręsti. CK 4.45 straipsnio paskirtis yra pašalinti ribos neaiškumą, o ne reguliuoti visus iš ginčo kylančius padarinius. Todėl ši norma taikoma tik tada, kai iš tiesų egzistuoja objektyvus neapibrėžtumas dėl žemės sklypų ribos vietos.¹²⁴

Būtent dėl šios priežasties CK 4.45 straipsnis laikytinas *ultima ratio* priemone. Ribų nustatymo institutas taikomas tada, kai nepakanka kitų savininko teisių gynimo būdų, nes pati riba nėra aiški iš nuosavybės dokumentų, kadastro duomenų ar kitų byloje esančių įrodymų. Jeigu ginčas iš esmės kyla ne dėl ribos neaiškumo, o dėl trukdymų naudotis žemės sklypu ar neteisėto naudojimosi svetimu žemės plotu, pirmiausia turi būti vertinama negatorinio ieškinio taikymo galimybė. Tik tada, kai neįmanoma nustatyti, kam priklauso ginčo žemės dalis, ir negatorinis ieškinys negali būti išnagrinėtas be išankstinio ribos nustatymo, atsiranda pagrindas taikyti CK 4.45 straipsnį.¹²⁵

¹²² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. spalio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-459/2014

¹²³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-473/2012

¹²⁴ Ibid.

¹²⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-189/2011

Kasacinis teismas yra pažymėjęs, kad CK 4.45 straipsnis netaikomas kiekvienu atveju, kai viena šalis teigia, jog kaimynas užėmė jos žemės dalį. Šis institutas tampa būtinas tada, kai pats žemės plotas pagal dokumentus yra ginčytinas, sklypų ribos persidengia, dokumentai prieštarauja vieni kitiems arba neleidžia aiškiai nustatyti ribos vietos. Tokiais atvejais negatorinis ieškinys negali būti tenkinamas tol, kol nenustatyta, kuriam savininkui priklauso ginčytina teritorija. Taigi ribų nustatymas pagal CK 4.45 straipsnį yra savarankiškas materialusis reikalavimas, be kurio nuosavybės teisės gynimas gali tapti neįmanomas. Tai patvirtina, kad *ultima ratio* principas LAT praktikoje reiškia ne formalų šios normos išskirtinumą, bet jos taikymą tik tada, kai kiti teisinės gynybos būdai neleidžia efektyviai išspręsti ginčo.¹²⁶

2.6.1. Žemės sklypų ribų nustatymas kaip *ultima ratio* priemonė CK 4.45 straipsnio kontekste

Kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, kad CK 4.45 straipsnis negali būti taikomas tais atvejais, kai žemės sklypo ribos jau yra aiškiai nustatytos kadastriniuose dokumentuose ir įrašytos Nekilnojamojo turto kadastre, nes tokiu atveju nėra pagrindinės šios normos taikymo prielaidos – objektyvaus ribų neaiškumo. Jeigu ribos yra aiškiai identifikuotos, ginčas sprendžiamas kitais savininko teisių gynimo būdais, o ne nustatant ribą iš naujo. Tai patvirtina, kad CK 4.45 straipsnis nėra skirtas paprastam kadastro duomenų koregavimui ar jau egzistuojančių aiškių ribų peržiūrai, bet taikomas tik tada, kai ribos vieta iš tiesų negali būti nustatyta remiantis turimais dokumentais ir faktiniais duomenimis.¹²⁷

CK 4.45 straipsnio, kaip *ultima ratio* normos, pobūdį patvirtina ir LAT praktika, kurioje pabrėžiama, kad ne kiekvienas besiribojančių sklypų savininkų ginčas turi būti sprendžiamas nustatant sklypų ribas. Jeigu ginčas gali būti išspręstas kitais daiktinės teisės institutais, pavyzdžiui, vertinant servituto turinį, naudojimosi tvarką ar trukdymų pašalinimą, sklypų ribų nustatymas nelaikomas prioritetine teisinės gynybos priemone. Tokia praktika rodo, kad CK 4.45 straipsnis taikomas tik tada, kai kiti civilinių teisių gynimo būdai neleidžia efektyviai pašalinti ginčo priežasties, nes pats neaiškumas kyla būtent dėl ribos vietos.¹²⁸

Kasacinis teismas taip pat yra pažymėjęs, kad ribų nustatymas tampa būtinas tik tada, kai tarp savininkų egzistuoja realus ginčas, o dokumentai ir faktinė padėtis neleidžia vienareikšmiškai pašalinti ribos neaiškumo administracine ar kadastrinių matavimų tvarka. Tokiais atvejais šalys

¹²⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugsėjo 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-407/2008

¹²⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. lapkričio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-475/2010

¹²⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2024 m. rugsėjo 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-151-403/2024

dažnai pateikia skirtingus ribų variantus, o jų tarpusavio nesutarimas trukdo stabiliai įgyvendinti nuosavybės teisę. CK 4.45 straipsnis tokiu atveju veikia kaip galutinis ginčo sprendimo būdas – teismas ne tik įvertina dokumentus, bet ir nustato ribą taip, kad būtų atkurtas teisinis aiškumas ir užtikrinta ilgalaikė taika tarp gretimų savininkų.¹²⁹

Ultima ratio principas pasireiškia ir tuo, kad ribų ginčas negali būti sprendžiamas šalutinėmis procesinėmis priemonėmis, pavyzdžiui, vien nutartimi dėl įrodymų rinkimo ar procesinių veiksmų atlikimo. Jeigu šalių nesutarimas iš esmės susijęs su sklypų ribų pasikeitimu ar jų nustatymu, toks ginčas turi būti sprendžiamas pagal CK 4.45 straipsnio logiką – pareiškiant savarankišką reikalavimą, užtikrinant rungimosi principą ir vertinant visus reikšmingus įrodymus. Tai reiškia, kad ribų nustatymas yra ne pagalbinė procesinė priemonė, bet savarankiškas materialusis institutas, taikomas tik tada, kai ribos neaiškumo neįmanoma pašalinti paprastesnėmis administracinėmis ar procesinėmis priemonėmis.¹³⁰

2.6.2. Lygių dalių principo taikymo sąlygos

Kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, kad CK 4.45 straipsnio taikymas nėra apribotas vien tik klasikiniams savininkų ginčams dėl žemės sklypų ribų. Nors ši norma pagal savo pobūdį pirmiausia skirta gretimų savininkų ginčams spręsti, tai nepaneigia galimybės joje įtvirtintus kriterijus taikyti ir kitokio pobūdžio ginčiuose, kai administraciniais aktais ar teritorijų planavimo dokumentais sklypų riba nėra aiškiai nustatyta. Tais atvejais, kai ginčas kyla ne tarp savininkų, o tarp žemės naudotojų, ir specialiosios teisės normos nenumato aiškaus ribų nustatymo mechanizmo, CK 4.45 straipsnyje įtvirtinti kriterijai gali būti taikomi pagal analogiją. Tokiu būdu užpildomos teisinio reguliavimo spragos ir užtikrinamas efektyvus ginčo išsprendimas.¹³¹

Teismų praktikoje pripažįstama, kad tam tikrais atvejais, kai neįmanoma tiksliai nustatyti žemės sklypo ribos pagal dokumentinius duomenis, istorinius planus ar faktinį naudojimą, gali būti taikomas proporcingumo, dar vadinamas lygių dalių, principas. LAT 2015 m. lapkričio 11 d. nutartyje yra pažymėjęs, kad tokiais atvejais ribos nustatymas turi būti grindžiamas siekiu vienodai suvaržyti gretimų sklypų savininkų teises ir užtikrinti abiejų šalių interesų pusiausvyrą. Tai reiškia, kad leistina paklaida ar ginčytino ploto paskirstymas negali būti taikomi taip, kad būtų ginamos tik vieno savininko teisės kito savininko sąskaita.¹³²

¹²⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-419-403/2018

¹³⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. birželio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-245-378/2018

¹³¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. spalio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-457/2009

¹³² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-508-686/2015

Tačiau šis principas taikomas tik išimtiniais atvejais, kai nėra pakankamai duomenų ribai nustatyti pagal kitus CK 4.45 straipsnyje reikšmingus kriterijus. Pirmiausia turi būti vertinami nuosavybės dokumentai, kadastro duomenys, pirminiai teritorijų planavimo dokumentai, faktinis naudojimas ir kiti įrodymai. Tik tada, kai šie kriterijai neleidžia patikimai nustatyti ribos vietos, lygių dalių principas gali būti taikomas kaip subsidiari priemonė, užtikrinanti teisingą ir proporcingą ginčo išsprendimą. Todėl jis nėra savarankiškas ir pirminis ribų nustatymo kriterijus, bet pagalbinis instrumentas, naudojamas esant įrodymų nepakankamumui.¹³³

Kasacinio teismo suformuota įrodymų visumos vertinimo praktika turi esminę reikšmę proporcingumo ir lygių dalių principo taikymui. Kasacinis teismas yra pažymėjęs, kad kai atliekant kadastrinius matavimus nustatoma, jog gretimų sklypų plotai skiriasi nuo viešajame registre ar teritorijų planavimo dokumentuose įtvirtintų plotų, turi būti ieškoma abiejų sklypų savininkų interesų pusiausvyros. Leistina ribinė paklaida negali būti taikoma taip, kad būtų ginamos tik vieno savininko teisės kito savininko sąskaita. Priešingai, abiejų sklypų plotų neatitikimo našta turi būti paskirstoma proporcingai, o jeigu ribų nustatyti kitaip neįmanoma, prie kiekvieno žemės sklypo turi būti prijungtos vienodo dydžio ginčytino ploto dalys. Tokiu būdu lygių dalių principas tampa ne matematiniu padalijimu, bet teisingos interesų pusiausvyros užtikrinimo priemone.¹³⁴

Tačiau LAT praktikoje lygių dalių principas nėra taikomas automatiškai kiekvieną kartą, kai kyla ribų ginčas. Pirmiausia turi būti vertinami nuosavybės dokumentai, kadastro duomenys, istoriniai planai, faktinis naudojimas ir kiti reikšmingi įrodymai. Tik tada, kai pagal šiuos kriterijus ribos nustatyti neįmanoma arba kai keli galimi ribos variantai vienodai pagrįsti, gali būti svarstomas ginčijamo ploto paskirstymas lygiomis dalimis. Tai reiškia, kad proporcingumo klausimas siejamas ne su formaliu žemės padalijimu, bet su tuo, ar siūlomas ribos variantas nepažeidžia vienos šalies nuosavybės teisių labiau, negu tai leidžia teisės aktų nustatytos paklaidos.¹³⁵

Kasacinis teismas taip pat pabrėžia, kad negalima ginti išimtinai vieno savininko teisių kito savininko sąskaita. Gretimų sklypų plotas turi būti apskaičiuojamas taip, kad ribos nustatymas vienodai suvaržytų abiejų savininkų teises, o leistina ploto paklaida būtų taikoma abiem sklypams. Vis dėlto ši taisyklė nėra mechaninis ginčijamo ploto padalijimas visais atvejais. Ji aktuali tada, kai iš dokumentų, faktinio naudojimo ir kitų įrodymų neįmanoma patikimai nustatyti tikslios ribos arba kai ribos koregavimas neišvengiamai veikia abiejų sklypų plotus. Todėl lygių dalių principas

¹³³ Ibid.

¹³⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. gegužės 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-226/2009

¹³⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-419-403/2018

LAT praktikoje laikytinas pagalbine interesų pusiausvyros priemone, o ne pirminiu žemės sklypo ribos nustatymo kriterijumi.¹³⁶

2.6.3. Problemos praktikoje (per ankstyvas taikymas)

Teismų praktikoje taip pat pastebima problema, kai CK 4.45 straipsnis taikomas per anksti, t. y. neišnaudojus kitų teisinių priemonių arba tinkamai neįvertinus, ar ginčas iš tikrųjų yra susijęs su žemės sklypų ribų nustatymu. LAT 2012 m. lapkričio 30 d. nutartyje yra pažymėjęs, kad ši norma negali būti naudojama tais atvejais, kai iš esmės siekiama ne pašalinti ribos neaiškumą, bet pakeisti kadastro duomenis, išspręsti nuosavybės teisės priklausymo klausimą ar teritorijų planavimo spragas. CK 4.45 straipsnis nėra skirtas administracinių procedūrų trūkumams taisyti ar naujiems nuosavybės santykiams formuoti, todėl jo taikymas galimas tik tada, kai egzistuoja realus ir objektyvus ginčas dėl pačios ribos vietos.¹³⁷

Be to, vien ribos neaiškumo konstatavimas savaime nesudaro pagrindo ją keisti. Teismas pirmiausia turi įvertinti, ar ribos neaiškumas negali būti pašalintas kitais būdais – administracine tvarka, kadastrinių matavimų tikslinimu ar taikant kitus savininko teisių gynimo būdus. Ypač atsargiai turi būti vertinamos situacijos, kai siūlomas ribos pakeitimas lemtų sklypų plotų perskirstymą, reikšmingai pakeistų nuosavybės teisės apimtį arba faktiškai išspręstų nuosavybės ginčą, kuris nėra tinkamai pareikštas byloje. Tokiais atvejais CK 4.45 straipsnio taikymas laikytinas nepagrįstu, nes norma naudojama ne pagal savo paskirtį – ne ribos neaiškumui pašalinti, bet kitiems materialiesiems ginčams spręsti.¹³⁸

Kasacinio teismo praktikoje pabrėžiama, kad ginčo dėl žemės sklypų ribų sprendimas negali būti pradamas nuo proporcingo ginčytino ploto padalijimo ar lygių dalių principo taikymo, pirmiausia neįvertinus pačios ribų nustatymo procedūros teisėtumo. Teismas yra pažymėjęs, kad prieš sprendžiant dėl ribos vietos būtina nustatyti, ar buvo laikytasi privalomų procedūrinių reikalavimų, ypač ar egzistuoja žemės sklypo ribų paženklinimo–parodymo aktas, ar teisėtai atlikti kadastriniai matavimai ir ar administraciniai dokumentai apskritai leidžia spręsti ribos neaiškumo klausimą. Tik pašalinus šiuos procedūrinius neteisėtumus galima svarstyti, ar ginčas iš tiesų turi būti sprendžiamas taikant CK 4.45 straipsnį. Tai rodo, kad proporcingumo

¹³⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. spalio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-459/2014

¹³⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-525/2012

¹³⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. liepos 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-443-701/2015

principas nėra pirminis ar automatinis sprendimo būdas, bet taikomas tik tada, kai nustatoma, jog ribos klausimas negali būti išspręstas kitais būdais.¹³⁹

Kasacinis teismas taip pat yra išaiškinęs, kad ginčo teisingumą lemia ne ginčo subjektai, o jo pobūdis. Jeigu tarp šalių iš esmės kyla civilinis ginčas dėl žemės sklypų ribų vietos, jis nagrinėjamas bendrosios kompetencijos teisme, net jeigu byloje yra ir administracinių elementų. Tokiais atvejais gali būti taikomas reikalavimų absorbcijos principas – kartu vertinami ir administraciniai aktai, tačiau pats ginčas sprendžiamas civilinio proceso tvarka pagal CK 4.45 straipsnio kriterijus. Ši praktika svarbi ir tuo aspektu, kad ji neleidžia formaliai pereiti prie lygių dalių principo taikymo vien dėl administracinių dokumentų trūkumų – pirmiausia turi būti nustatyta, ar ginčas iš tiesų yra ribų nustatymo ginčas, o ne kito pobūdžio teisinis konfliktas.¹⁴⁰

Praktikoje problema kyla ir tada, kai ribų ginčas sprendžiamas pernelyg anksti sureikšminant vien techninį tikslumą ar ekspertizės išvadą. Kasacinis teismas yra pažymėjęs, kad net ir pirminiais dokumentais paremta ekspertizė negali būti automatiškai perimama, jeigu jos siūlomas ribos variantas prieštarauja imperatyviems teisės aktų reikalavimams, pavyzdžiui, lemtų tai, kad sklypo riba kirstų teisėtai egzistuojantį statinį. Tokiu atveju techninis ribos atkūrimas negali būti laikomas teisingu sprendimu, nes jis sukurtų akivaizdžiai neproporcingas pasekmes ir paneigtų racionalaus žemės naudojimo principą. Todėl ribų nustatymas negali būti redukuojamas į geometrinių ar formalų istorinės situacijos atkūrimą – būtina vertinti ir realius tokio sprendimo padarinius.¹⁴¹

Dar viena praktinė problema pasireiškia tais atvejais, kai šalys siekia ribą nustatyti pagal joms palankų faktinį naudojimą arba remiasi vienu pasirinktu planu, nevertindamos kitų reikšmingų aplinkybių. LAT praktikos požiūriu toks požiūris laikytinas ydingu CK 4.45 straipsnio taikymu. Teismas negali apsiriboti vien tuo, kad viena riba labiau atitinka faktinę padėtį ar vienas planas formaliai atrodo tikslesnis. Pirmiausia turi būti nustatyta, ar riba apskritai yra neaiški, kokios priežastys lėmė neatitikimus, ar siūlomas sprendimas nepažeidžia teisiškai nustatyto sklypo ploto ir ar nėra pagrindo taikyti kitų savininko teisių gynimo būdų, pavyzdžiui, negatorinio ieškinio. Todėl CK 4.45 straipsnio taikymas per anksti, neįvertinus visos situacijos, gali lemti vienos šalies teisių gynimą kitos šalies sąskaita ir prieštarauti pačiai *ultima ratio* logikai.¹⁴²

¹³⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. spalio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-457/2009

¹⁴⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. gegužės 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-226/2009

¹⁴¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. gruodžio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-536/2014

¹⁴² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-419-403/2018

2.7. LAT praktikoje suformuotų kriterijų raida ir tarpusavio sąveika

Apibendrinant LAT praktiką matyti, kad CK 4.45 straipsnio taikymo kriterijai formavosi palaipsniui. Ankstyvojoje praktikoje didžiausias dėmesys buvo skiriamas dokumentiniams duomenims, ribų nustatymo teisingumui ir teismo kompetencijai spręsti ribų ginčus. Vėlesnėje praktikoje šis požiūris buvo papildytas faktinio naudojimo, proporcingumo, istorinio ribų susiformavimo ir įrodymų visumos vertinimo kriterijais. Naujesnėse nutartyse ypač išryškėjo tendencija CK 4.45 straipsnį taikyti ne formaliai, o kaip subsidiarią, *ultima ratio* priemonę, kai ribos neaiškumo negalima pašalinti kitais teisiniais būdais.¹⁴³

Apibendrinant kasacinio teismo praktiką matyti, kad CK 4.45 straipsnio taikymo kriterijai formavosi palaipsniui. Ankstyvojoje praktikoje didžiausias dėmesys buvo skiriamas dokumentinių duomenų prioritetui, teismo kompetencijos riboms ir pačiam ribų ginčo atribojimui nuo administracinių procedūrų. Teismas pirmiausia siekė nustatyti, ar egzistuoja objektyvus žemės sklypų ribų neaiškumas, ir tik tada sprendavo dėl galimybės taikyti CK 4.45 straipsnį. Buvo akcentuojama, kad ši norma negali būti naudojama naujiems nuosavybės santykiams formuoti ar administracinių sprendimų trūkumams taisyti, o jos paskirtis yra nustatyti jau egzistuojančios nuosavybės teisės ribas.¹⁴⁴

Savo praktikoje LAT išplėtojo požiūrį, kad vien dokumentinių duomenų nepakanka tais atvejais, kai jie yra prieštaringi, neišsamūs arba neatitinka faktinės situacijos. Tokiose bylose vis didesnę reikšmę įgijo faktinio naudojimo kriterijus, istorinių dokumentų analizė, riboženklių vieta, statinių išsidėstymas ir ilgalaikė naudojimosi tvarka. Teismas nuosekliai formavo poziciją, kad nė vienas kriterijus negali būti vertinamas atskirai nuo kitų byloje esančių aplinkybių, o ribos nustatymas turi būti grindžiamas visų reikšmingų duomenų visuma. Tai reiškia, kad net ir esant oficialiems kadastriniams dokumentams teismas privalo patikrinti, ar jie atitinka realiai susiklosčiusią situaciją vietovėje, ar nėra atsiradę neatitikimų dėl senų matavimo klaidų, žemės reformos metu sudarytų preliminarinių planų ar ilgą laiką susiformavusio faktinio naudojimo. Tokiu būdu LAT praktikoje dokumentinių duomenų kriterijus išlieka pirminis, tačiau jis nėra absoliutus ir turi būti taikomas sistemiskai kartu su kitais ribos nustatymui reikšmingais kriterijais.¹⁴⁵

¹⁴³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. spalio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-457/2009; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-547-421/2015; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-419-403/2018; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-170-916/2019; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-106-916/2021

¹⁴⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. spalio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-457/2009

¹⁴⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. gruodžio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-536/2014; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. liepos 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr.

Kasacinio teismo praktikoje išryškėjo proporcingumo ir interesų pusiausvyros principai. Kasacinis teismas pabrėžė, kad ribų nustatymas negali lemti nepagrįsto vieno savininko teisių gynimo kito savininko sąskaita, o leistinos paklaidos institutas negali būti naudojamas papildomam žemės plotui įgyti. Lygių dalių principas pradėtas aiškinti ne kaip automatinis ginčijamo ploto padalijimas, bet kaip subsidiari priemonė, taikoma tik tada, kai kitais kriterijais ribos nustatyti neįmanoma.¹⁴⁶

Naujausioje LAT praktikoje ypač sustiprėjo *ultima ratio* principo reikšmė. Teismas aiškiai atribojo ribų nustatymo institutą nuo negatorinio ieškinio, servitutų ginčų ir administracinių procedūrų. Pabrėžta, kad CK 4.45 straipsnis taikomas tik tada, kai ribos neaiškumo negalima pašalinti kitais teisiniais būdais, o pats ginčas iš esmės yra dėl ribos vietos, o ne dėl naudojimosi žeme ar nuosavybės priklausymo. Tokiu būdu ši norma galutinai įtvirtinta kaip speciali ir subsidiari savininko teisių gynimo priemonė.¹⁴⁷ Siekiant sistemiškai atskleisti šių kriterijų tarpusavio ryšį, jų taikymo prioritetus ir reikšmę LAT praktikoje, ši sistema apibendrinta 1 priede pateiktoje lentelėje.

Taigi LAT praktikos raida rodo aiškią transformaciją – nuo formalaus dokumentinio ribų nustatymo modelio prie kompleksinio, proporcingo ir sisteminio vertinimo. Dabartinėje praktikoje CK 4.45 straipsnis taikomas ne kaip techninė ribos nubraižymo taisyklė, bet kaip kompleksinis civilinių teisių gynimo institutas, kuriame derinami dokumentiniai duomenys, faktinė situacija, proporcingumas, istorinis tęstinumas ir *ultima ratio* principas. Būtent toks požiūris leidžia užtikrinti teisinių santykių stabilumą, šalių interesų pusiausvyrą ir galutinį ginčo išsprendimą.¹⁴⁸

3K-3-443-701/2015; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-170-916/2019

¹⁴⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-533-681/2016; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-211-701/2020

¹⁴⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-419-403/2018; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-106-916/2021; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2024 m. rugsėjo 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-151-403/2024

¹⁴⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-106-916/2021

3 SKYRIUS. SKLYPŲ RIBŲ NUSTATYMO PROBLEMATIKA IR LYGINAMOJI ANALIZĖ

Trečiajame skyriuje analizuojama LAT praktikos problematika bylose dėl žemės sklypų ribų nustatymo bei atliekama teismų praktikos lyginamoji analizė su užsienio valstybių praktika. Nors Kasacinis teismas yra suformavęs pagrindinius kriterijus, taikomus sprendžiant ginčus pagal CK 4.45 straipsnį, praktikoje vis dar kyla klausimų dėl šių kriterijų nuoseklaus taikymo, jų tarpusavio santykio bei teismo diskrecijos ribų.

Ypatingą reikšmę šio pobūdžio bylose turi dokumentinių duomenų ir faktinio žemės sklypo naudojimo santykis, proporcingumo principo taikymas bei *ultima ratio* principo įgyvendinimas.¹⁴⁹ Teismų praktikoje neretai kyla situacijų, kai dokumentiniai duomenys nesutampa su ilgą laiką susiformavusiu faktiniu naudojimu, todėl teismui tenka pareiga ne tik nustatyti teisiškai pagrįstą ribą, bet ir užtikrinti abiejų gretimų sklypų savininkų interesų pusiausvyrą bei racionalų nuosavybės teisės įgyvendinimą.¹⁵⁰

Lyginamojoje analizėje siekiama įvertinti esminius skirtumus tarp Lietuvos ir kitų kontinentinės teisės tradicijos valstybių – Lenkijos, Vokietijos, Prancūzijos bei Baltijos valstybių – teismų praktikos. Analizuojama, ar šiuos skirtumus lemia skirtingas materialinis teisinis reguliavimas, teismų argumentavimo modeliai, taikomų principų prioritetai ar pati nuosavybės teisės samprata. Taip pat vertinama, ar užsienio valstybių praktikoje taikomi sprendimo modeliai galėtų prisidėti prie Lietuvos teismų argumentacijos plėtros, nuoseklesnio CK 4.45 straipsnio aiškinimo bei efektyvesnės nuosavybės teisės apsaugos užtikrinimo. Suprantama, kad skirtingose valstybėse taikomas nevienodas teisinis reguliavimas, tačiau tokio palyginimo tikslas – įvertinti, kaip analogiški ginčai sprendžiami kitose jurisdikcijose, bei nustatyti, ar jų teismų praktika galėtų prisidėti prie nacionalinės teismų praktikos argumentacijos plėtros ir teisės doktrinos raidos.

3.1. LAT praktikos problematika bylose dėl sklypų ribų nustatymo

Nors LAT yra suformavęs pagrindinius kriterijus, taikomus sprendžiant žemės sklypų ribų nustatymo ginčus pagal CK 4.45 straipsnį, praktikoje šių kriterijų taikymas ne visais atvejais išlieka nuoseklus ir vienodas.¹⁵¹ Dažniausiai problemos kyla vertinant dokumentinių duomenų ir

¹⁴⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-106-916/2021

¹⁵⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019

¹⁵¹ Ibid.

faktinio žemės sklypo naudojimo santykį, taikant ribinės ploto paklaidos bei proporcingumo principus, nustatant *ultima ratio* principo ribas ir apibrėžiant teismo diskrecijos apimtį.

LAT ne kartą yra pažymėjęs, kad bylose dėl žemės sklypų ribų nustatymo teismas negali apsiriboti vien formaliu dokumentų vertinimu ar vien faktinio naudojimo aplinkybių konstatavimu. Tokiose bylose būtinas sisteminis visų reikšmingų įrodymų vertinimas¹⁵², atsižvelgiant į dokumentus, faktiškai susiformavusias ribas, sklypų naudojimo istoriją, proporcingumo principą bei būtinybę užtikrinti abiejų gretimų sklypų savininkų interesų pusiausvyrą.¹⁵³

Vis dėlto praktikoje būtent šių kriterijų tarpusavio santykio nustatymas dažnai tampa nevienodas, o skirtingose bylose teismų motyvai ne visada išlaiko pakankamą nuoseklumą. Dėl to kyla poreikis detaliau analizuoti formuojamos jurisprudencijos raidą, vertinti atskirų kriterijų reikšmę bei nustatyti, kokios problemos išlieka aktualiausios taikant CK 4.45 straipsnį.

3.1.1. Dokumentinių duomenų ir faktinio žemės naudojimo santykio problema

CK 4.45 straipsnio taikymo praktikoje viena sudėtingiausių problemų yra dokumentinių duomenų ir faktinio žemės sklypo naudojimo santykio nustatymas. Teismų praktikoje dažnai susiduriama su situacijomis, kai privatizavimo schemas, preliminarūs matavimai, kadastro duomenys ar generaliniai planai neatitinka ilgą laiką susiformavusio faktinio naudojimo, statinių išsidėstymo ar vietovėje nusistovėjusių ribų. Tokiais atvejais kyla klausimas, kuriam kriterijui turi būti teikiama pirmenybė – dokumentams ar faktiniam naudojimui.¹⁵⁴

LAT nuosekliai laikosi pozicijos, kad nei dokumentiniai duomenys, nei faktinis naudojimas savaime nėra absoliutus kriterijus. CK 4.45 straipsnis taikomas tada, kai žemės sklypų savininkai nesutaria dėl ribos, o ši nėra aiški iš esamų dokumentų. Ribos neaiškumą gali lemti ne tik ribas patvirtinančių dokumentų nebuvimas, bet ir jų tarpusavio prieštaravimai, dokumentų neatitikimas faktinei situacijai arba atvejai, kai dokumentuose nurodytos ribos kerta pastatus, tvoras ar kitus objektus.¹⁵⁵

¹⁵² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-580/2012; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-170-916/2019

¹⁵³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-211-701/2020; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. gegužės 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-226/2009

¹⁵⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Civilinių bylų skyriaus Teismo 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019

¹⁵⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-195/2010

LAT 2010 m. gegužės 3 d. nutartyje pabrėžė, kad kadastro ir registro duomenys nėra savarankiškas bei absoliutus pagrindas žemės sklypo ribai nustatyti. Jie turi būti vertinami kartu su faktiniu žemės naudojimu, statinių išsidėstymu ir kitais byloje esančiais įrodymais. Teismas taip pat atribojo civilinį ribos nustatymo ginčą nuo vien administracinio kadastro duomenų taisymo: nagrinėdamas ginčą pagal CK 4.45 straipsnį, teismas turi išspręsti ribos nustatymo klausimą iš esmės, o ne formaliai nukreipti šalis į administracines institucijas.¹⁵⁶

Analogiška pozicija plėtojama ir LAT 2010 m. lapkričio 15 d. nutartyje, kurioje pabrėžta, kad vien faktinės ir teisinės ribos nesutapimas savaime nereiškia, jog riba yra neaiški CK 4.45 straipsnio prasme. Ribos aiškumas vertinamas pagal visų aplinkybių visumą: dokumentus, kadastro duomenis, ribų paženklinimo aktus, faktinį naudojimą, statinių padėtį bei šalių interesų pusiausvyrą. Šioje byloje reikšminga buvo aplinkybė, kad riba jau buvo nustatyta kadastriniais matavimais, paženklinta vietoje ir įregistruota, o pati ieškovė su ja buvo sutikusi, todėl vėlesnis siekis ribą keisti nebuvo pripažintas pagrįstu.¹⁵⁷

Panaši išvada padaryta ir LAT 2015 m. lapkričio 26 d. nutartyje, kurioje teismas akcentavo, kad faktinis naudojimas ar savininko patogumo argumentai negali paneigti teisėtai nustatytų ir įregistruotų ribų, jeigu neįrodytas realus nuosavybės teisės pažeidimas. Jeigu vieno sklypo kadastriniai matavimai atlikti laikantis ankstesnių preliminarinių ribų, o kito savininko pateiktas planas sukelia persidengimą ir neatitinka gretimo sklypo duomenų, nėra pagrindo ribą nustatyti pagal tokį planą.¹⁵⁸

Svarbi ir Kasacinio teismo pozicija, kad faktinis naudojimas pats savaime nesukuria nuosavybės teisės. Vien tai, kad asmuo ilgą laiką faktiškai naudojosi didesne žemės sklypo dalimi, nesudaro pagrindo šią dalį laikyti jo nuosavybe. Teismas yra pažymėjęs, kad ribinė ploto paklaida gali būti taikoma tik tada, kai kadastriniai matavimai atliekami tomis pačiomis ribomis, o ne siekiant įteisinti faktiškai užimtą gretimo sklypo dalį. Tokia pozicija neleidžia CK 4.45 straipsnio taikyti kaip priemonės faktiškai užvaldytai svetimo sklypo daliai legalizuoti.¹⁵⁹

Kita vertus, LAT praktikoje pripažįstama, kad tam tikrais atvejais būtent faktinis naudojimas tampa lemiamu kriterijumi. Vienoje byloje reikšminga aplinkybė buvo pripažinta tai, kad sklypus daugelį metų skyrė tvora su betoniniu pamatu, kuria buvo nutiestas vandentiekis, o ginčo dėl šios ribos ilgą laiką nebuvo. Teismas konstatavo, kad ribos nustatymas ignoruojant nusistovėjusią faktinę naudojimosi tvarką būtų neproporcingas ir pažeistų atsakovės teisėtus

¹⁵⁶ Ibid.

¹⁵⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. lapkričio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-453/2010

¹⁵⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. lapkričio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-631-916/2015

¹⁵⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. liepos 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-443-701/2015

lūkesčius. Tai rodo, kad faktinis naudojimas nėra tik pagalbinis kriterijus – tam tikrais atvejais jis tampa esminiu argumentu siekiant išlaikyti interesų pusiausvyrą.¹⁶⁰

LAT taip pat nuosekliai pabrėžia, kad pirmiausia turi būti nustatyta, ar riba apskritai yra neaiški. LAT 2011 m. vasario 7 d. nutartyje konstatavo, kad CK 4.45 straipsnis taikomas tik tada, kai ribos nėra aiškios iš esamų dokumentų. Jeigu riba aiškiai nustatyta privatizavimo dokumentuose, sodų bendrijos plane, kadastro bei registro byloje, nėra pagrindo ją nustatinėti iš naujo vien dėl to, kad vėliau paaiškėja nepatogi ar mažiau racionali faktinė situacija.¹⁶¹ Teismas taip pat akcentavo, kad prioritetas teikiamas oficialiems kadastriniams matavimams ir Nekilnojamojo turto registro duomenims. Jei jie nenuginčyti įstatymo nustatyta tvarka, jais turi būti vadovaujamasi nustatant sklypo ribas. Faktinis naudojimas ar ilgametė praktika negali paneigti registruotų ribų, jeigu tai pažeidžia kito savininko teises. Taigi ši nutartis sustiprina principą, kad ribų ginčiuose svarbiausi yra dokumentiniai įrodymai, tačiau kartu būtina išlaikyti šalių interesų pusiausvyrą.¹⁶²

LAT 2019 m. gruodžio 19 d. nutartyje pabrėžė, kad CK 4.45 straipsnio pagrindu teismas pirmiausia turi siekti nustatyti anksčiau egzistavusią, formuojant žemės sklypus nustatytą ribą. Faktinis naudojimas yra tik vienas iš kriterijų ir negali būti taikomas absoliučiai, jeigu jis pažeistų kito savininko nuosavybės teises. Teismas taip pat pažymėjo, kad vien statinio buvimas ginčo teritorijoje savaime nepateisina ribos perkėlimo taip, kad vieno savininko žemės sklypas būtų padidintas kito savininko sąskaita.¹⁶³

Taigi LAT praktika leidžia daryti išvadą, kad dokumentiniai duomenys turi pirminę reikšmę, tačiau jie nėra absoliutūs. Teismas privalo vertinti dokumentus sistemiškai, kartu atsižvelgdamas į faktinį naudojimą, statinių išsidėstymą, ilgalaikę naudojimosi praktiką ir proporcingumo principą. Būtent toks kompleksinis vertinimas leidžia užtikrinti ne tik formalų teisėtumą, bet ir realų teisingumą sprendžiant žemės sklypų ribų ginčus.¹⁶⁴

Nors LAT jurisprudencijoje deklaruojamas kompleksinis dokumentinių duomenų ir faktinio žemės naudojimo vertinimas, praktikoje ne visada aišku, kokiais atvejais prioritetas turi būti teikiamas dokumentiniams įrodymams, o kada lemiamą reikšmę gali įgyti faktinis naudojimas. Tai lemia tam tikrą teisinį neapibrėžtumą, nes analogiškose situacijose teismai gali

¹⁶⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-580/2012

¹⁶¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-35/2011

¹⁶² Ibid.

¹⁶³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-387-248/2019

¹⁶⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-170-916/2019; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019

nevienodai vertinti tas pačias aplinkybes. Dėl to išlieka rizika, kad žemės sklypo ribų nustatymo ginčo baigtis pernelyg priklausys nuo konkretaus teismo diskrecijos, o ne nuo aiškiai prognozuojamo ir nuoseklaus kriterijų taikymo.

3.1.2. Proporcingumo principo ir ribinės ploto paklaidos taikymo problemos

LAT praktikoje proporcingumo principas yra vienas svarbiausių kriterijų sprendžiant žemės sklypų ribų nustatymo ginčus. Teismas pabrėžia, kad negalima ginti tik vienos šalies interesų, neatsižvelgiant į kitos šalies teises, todėl būtina užtikrinti abiejų savininkų interesų pusiausvyrą.

LAT 2010 m. kovo 15 d. nutartyje pabrėžė, kad faktinis naudojimasis žeme savaime nesukuria teisės į didesnę ar kitokios konfigūracijos žemės sklypą. Nors ieškovė teigė faktiškai naudojusi didesnę namų valdos žemės plotą ir prašė nustatyti ribą pagal jos pateiktą planą, teismai nustatė, kad jai teisėtai priskirtas ir galimas įsigyti tik 0,15 ha sklypas. Todėl CK 4.45 straipsnio pagrindu negalima nustatyti ribos pagal tokį planą, kuris neatitinka teisėtai suformuoto ar naudojamo sklypo ploto.¹⁶⁵

Reikšmingas CK 4.45 straipsnio taikymo kriterijų išaiškinimas pateiktas LAT 2010 m. lapkričio 15 d. nutartyje. Teismas nurodė, kad ribos neaiškumas gali būti konstatuojamas ne tik tada, kai nėra ribas patvirtinančių dokumentų, bet ir tada, kai dokumentuose nustatytos ribos nesutampa su faktiniu naudojimu arba kai toks nesutapimas lemia vieno savininko naudojamąsi didesniu, o kito – mažesniu žemės plotu. Kartu LAT pabrėžė, kad faktinis naudojimas nėra vienintelis ir visada lemiamas kriterijus. Riba turi būti nustatoma įvertinus dokumentus, faktinio naudojimo trukmę, statinių ir kitų objektų išsidėstymą, naudojimosi žeme racionalumą bei abiejų savininkų interesų pusiausvyrą.¹⁶⁶

LAT 2016 m. balandžio 4 d. nutartyje pabrėžė, kad sprendžiant ginčus dėl gretimų žemės sklypų ribų negalima ginti vien tik vieno savininko interesų kito savininko sąskaita. Teismas išaiškino, jog nors ribos ir sklypo konfigūracija gali būti keičiamos, tačiau žemės sklypo plotas negali nepagrįstai didėti ar mažėti, nes tai reikštų nuosavybės teisės apimties pasikeitimą. Taip pat pažymėta, kad ribinė ploto paklaida turi būti taikoma abiem gretimiesiems sklypams vienodai, siekiant išlaikyti savininkų interesų pusiausvyrą. Faktiškai nusistovėjęs naudojimas, pavyzdžiui,

¹⁶⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-110/2010

¹⁶⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. lapkričio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-453/2010

sena tvora, nėra absoliutus kriterijus, jeigu jis pažeidžia nuosavybės teisę ar proporcingumo principą.¹⁶⁷

Kasacinis teismas 2016 m. vasario 12 d. nutartyje pažymėjo, kad gretimų sklypų ribų tikslinimas negali būti vertinamas vien formaliai pagal vieno savininko pasirinktą ankstesnį planą. Teismas reikšminga laikė faktinę ilgą laiką egzistavusią ribą – gyvatvorę, taip pat tai, kad atlikus kadastrinius matavimus vieno sklypo plotas sumažėjo, o kito padidėjo tik leistinos paklaidos ribose. Todėl, nenustačius realaus nuosavybės teisės pažeidimo, vien kadastrinių duomenų skirtumas ar formalūs procedūriniai trūkumai nelaikyti pakankamu pagrindu naikinti atliktus matavimus.¹⁶⁸

LAT 2015 m. lapkričio 11 d. nutartyje pabrėžė, kad sprendžiant ribų ginčą būtina parinkti tokį ribos variantą, kuris mažiausiai varžytų visų gretimų sklypų savininkų teises. Teismas pritarė ribos nustatymui pagal tą planą, kuris labiau atitiko preliminaras ribas ir neperkėlė vieno savininko ploto trūkumo kitų savininkų sąskaita. Ši byla svarbi tuo, kad joje proporcingumo principas taikomas ne abstrakčiai, o vertinant konkrečius planų padarinius: kiek vienas ar kitas ribos variantas sumažina, padidina ar perstumia gretimus sklypus.¹⁶⁹

Tai aiškiai atsispindi LAT 2020 m. spalio 8 d. nutartyje. Teismas nustatė, kad vienu iš siūlomų ribos nustatymo variantų ieškovų žemės sklypo plotas sumažėtų daugiau nei leistina ribinė paklaida, todėl toks sprendimas pažeistų proporcingumo principą. LAT pažymėjo, kad ribos nustatymas negali būti grindžiamas vien faktiniu naudojimu ar ilgalaikiu statinių buvimu, jei dėl to būtų nepagrįstai suvaržytos kitos šalies nuosavybės teisės.¹⁷⁰

LAT 2021 m. balandžio 28 d. nutartyje akcentavo, kad vien formalus žemės sklypo ribų paženklavimo procedūros pažeidimas savaime nėra pakankama civilinių teisių gynimo sąlyga, jeigu nėra pagrindžiama, kokias konkrečias savininko teises ar teisėtus interesus jis pažeidė. Nors byloje buvo nustatyta, kad ieškovai tikėtina nedalyvavo paženklinant gretimų sklypų ribas ir nepasirašė ribų parodymo–paženklavimo aktų, kasacinis teismas pabrėžė, jog tokie aktai yra faktinio pobūdžio dokumentai ir patys savaime materialinių teisių pasekmių nesukelia. Reikšminga tai, kad ieškovai neįrodė, jog dėl atliktų kadastrinių matavimų jų sklypų plotai sumažėjo daugiau negu leidžiama ribinė paklaida ar kad buvo pažeistas konkretus jų nuosavybės teisių įgyvendinimas. Ši byla rodo, kad ribinės ploto paklaidos kriterijus praktikoje naudojamas

¹⁶⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. balandžio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-219-415/2016

¹⁶⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-39-611/2016

¹⁶⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-508-686/2015

¹⁷⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-211-701/2020

kaip vienas iš instrumentų vertinant, ar procedūriniai kadastrinių matavimų trūkumai sukėlė realų savininko teisių pažeidimą.¹⁷¹

Taip pat LAT praktikoje pabrėžiama, kad sklypo ribų nustatymo institutas negali būti naudojamas kaip priemonė naujai nuosavybės teisei įgyti. Vienoje iš bylų ieškovė siekė pakeisti žemės sklypo ribas, teigdama, jog dalis jos žemės buvo nepagrįstai priskirta projektuojamam keliui, tačiau teismas konstatavo, kad ginčo esmė nėra ribų netikslumas savaime, o nuosavybės teisės į papildomą žemės plotą reikalavimas. LAT pažymėjo, kad ieškovė nepateikė jokių įrodymų, jog ginčijamą žemės dalį įgijo kuriuo nors iš CK 4.47 straipsnyje nustatytų nuosavybės teisės įgijimo pagrindų. Be to, ankstesnis savininkas buvo pasirašęs planą, kuriame aiškiai pažymėtas projektuojamas kelias, bei sutiko su nustatytomis ribomis ir kadastro duomenimis. Todėl teismas padarė išvadą, kad nuosavybės teisė nebuvo pažeista, o ribų tikslinimas negali būti naudojamas kaip būdas peržengti jau įregistruotų ir nenuginčytų kadastro duomenų ribas.¹⁷²

LAT 2009 m. gegužės 29 d. nutartyje pabrėžė žemės sklypo ribų paženklinimo–parodymo akto reikšmę. Teismas nurodė, kad šis aktas yra privalomas kadastrinių matavimų dokumentas ir neatskiriama žemės sklypo ribų matavimo bylos dalis. Tik tinkamai surašius tokį aktą gali būti rengiamas žemės sklypo geodezinių matavimų planas, jis derinamas su žemėtvarkos institucija ir tikslinami kadastro duomenys viešajame registre. Ši nutartis reikšminga tuo, kad LAT ribų ginčiuose akcentuoja ne vien materialiuosius kriterijus – dokumentus, faktinį naudojimą ar sklypo plotą, bet ir procedūrinį ribų nustatymo teisėtumą.¹⁷³

Ši praktika rodo, kad ribinės ploto paklaidos vertinimas yra svarbus kriterijus sprendžiant sklypų ribų ginčus, o proporcingumo principas padeda užtikrinti teisingą interesų balansą tarp kaimyninių sklypų savininkų.

Nors LAT praktikoje proporcingumo principas ir ribinės ploto paklaidos kriterijus pripažįstami vienais svarbiausių sprendžiant žemės sklypų ribų nustatymo ginčus, jų taikymas ne visada yra pakankamai aiškus ir nuoseklus. Praktikoje sudėtinga nustatyti, kada faktinis naudojimas gali pateisinti ribos koregavimą, o kada prioritetas turi būti teikiamas dokumentuose įtvirtintam sklypo plotui ir riboms. Ribinės ploto paklaidos vertinimas taip pat dažnai priklauso nuo konkrečių bylos aplinkybių interpretavimo, todėl analogiškose situacijose galimi skirtingi teismų sprendimai. Dėl to išlieka rizika, kad proporcingumo principas bus taikomas pernelyg plačiai kaip vertinamojo pobūdžio argumentas, o ne kaip aiškiai apibrėžtas teisinis kriterijus. Tai mažina teisinį tikrumą ir apsunkina iš anksto prognozuoti ginčo baigtį.

¹⁷¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-106-916/2021

¹⁷² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-525/2012

¹⁷³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. gegužės 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-226/2009

3.1.3. *Ultima ratio* principo taikymo ribos sprendžiant žemės sklypų ribų nustatymo ginčus

Praktikoje viena iš CK 4.45 straipsnio taikymo problemų yra ribų nustatymo ginčų atirbojimas nuo administracinių ginčų dėl kadastro ar registro duomenų. Specialioji teisėjų kolegija yra pažymėjusi, kad kai pareikštu ieškiniu iš esmės siekiama nustatyti privačių asmenų žemės sklypų ribas, o viešojo registro įrašų pakeitimas yra tik išvestinė tokio ginčo pasekmė, ginčas laikytinas civilinio teisinio pobūdžio ir nagrinėtinas bendrosios kompetencijos teisme. Tokia pozicija patvirtina, kad CK 4.45 straipsnis taikomas tada, kai ginčo esmė yra ne viešojo administravimo subjekto veiksmų teisėtumas, o materialusis privačių savininkų ginčas dėl žemės sklypų ribų.¹⁷⁴

CK 4.45 straipsnio taikymo ribų problematika atsiskleidžia ir tais atvejais, kai ginčas dėl žemės sklypų ribų persipina su kadastro ar registro duomenų tikslinimo klausimais. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad kadastrinių matavimų ir žemės sklypo ribų nustatymo pagal CK 4.45 straipsnį tikslai iš esmės sutampa – nustatyti tiksliai ir teisingas žemės sklypo ribas. Tačiau vien tai, kad ginčas gali būti susijęs su kadastro ar registro duomenimis, nepaneigia žemės sklypo savininko teisės civiline tvarka kreiptis į teismą dėl ribos nustatymo. Jei asmuo pareiškia ieškinį pagal CK 4.45 straipsnį, teismas negali formaliai atsisakyti spręsti ginčo ir nukreipti šalių vien į administracines institucijas, nes tai reikštų teismo nusišalinimą nuo jam įstatymo pavestos pareigos išspręsti civilinį ginčą dėl ribos.¹⁷⁵

LAT 2016 m. balandžio 28 d. nutartyje pabrėžė, kad CK 4.45 straipsnis negali būti taikomas kaip priemonė apeiti žemės reformos metu patvirtintus žemėtvarkos projektus ar praleistus administracinių aktų ginčijimo terminus. Teismas išaiškino, kad žemės sklypų ribų formavimo pagrindas žemės reformos procese yra viešosios teisės tvarka patvirtinti preliminariniai arba žemės reformos žemėtvarkos projektai, o ne privatus ankstesnis šalių susitarimas dėl naudojimosi žeme. Todėl, jei ginčijama ne pati riba kaip neaiški, o žemės reformos ar pertvarkymo procedūros teisėtumas, pirmiausia turi būti ginčijamas atitinkamas administracinis aktas. Ši byla rodo, kad CK 4.45 straipsnio taikymas turi ribas: jis nėra universalus būdas peržiūrėti jau patvirtintus žemėtvarkos sprendinius ar žemės sklypų pertvarkymo projektus.¹⁷⁶

¹⁷⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Specialiosios teisėjų kolegijos 2019 m. balandžio 12 d. nutartis teisingumo byloje Nr. T-26/2019; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019

¹⁷⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-195/2010

¹⁷⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-241-415/2016

LAT 2013 m. lapkričio 6 d. nutartyje aiškiai atribojo ginčą dėl žemės sklypo ribos nustatymo nuo siekio pakeisti jau aiškiai nustatytas ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotas ribas. Teismas pabrėžė, kad CK 4.45 straipsnis taikomas tik tada, kai riba iš tiesų yra neaiški – kai dokumentai prieštarauja vieni kitiems, kai faktinės ir teisinės ribos nesutampa taip, jog kyla realus ginčas, arba kai pagal dokumentuose nustatytą ribą neįmanomas racionalus naudojimas sklypu. Tačiau jei riba yra aiški, nustatyta kadastriniais matavimais, pažymėta riboženkliais, suderinta su kaimynu ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre, CK 4.45 straipsnis negali būti naudojamas kaip priemonė ją pakeisti. LAT pažymėjo, kad tokiu atveju ginčas iš esmės yra ne dėl ribos nustatymo, bet dėl registruotų kadastro duomenų pakeitimo, kuris sprendžiamas kitomis procedūromis, pavyzdžiui, kadastro duomenų tikslinimo ar registro duomenų ginčijimo tvarka. Taigi ši nutartis sustiprina *ultima ratio* principą – teismo intervencija pagal CK 4.45 straipsnį galima tik tada, kai administraciniai ir dokumentiniai ribos nustatymo būdai neleidžia aiškiai identifikuoti sklypo ribos.¹⁷⁷

LAT 2010 m. lapkričio 15 d. nutartyje taip pat išskyrė ribų ir sklypo ploto santykį: nustatant ribą gali būti koreguojama sklypo konfigūracija, tačiau negali būti pakeistas nuosavybės dokumentuose nustatytas žemės sklypo plotas. Jeigu vienas savininkas faktiškai naudoja didesniu plotu, nei jam priklauso, o kitas – mažesniu, paviršiaus priskyrimas savininkui, kuriam pagal dokumentus trūksta žemės, nelaikomas nuosavybės paėmimu, jeigu po ribos nustatymo nė vieno sklypo plotas netampa mažesnis už dokumentuose nustatytą plotą.¹⁷⁸

Nors LAT praktikoje *ultima ratio* principas aiškiai pripažįstamas kaip vienas pagrindinių CK 4.45 straipsnio taikymo ribojimo kriterijų, praktikoje ne visada lengva atriboti civilinį ginčą dėl žemės sklypo ribos nuo administracinio ginčo dėl kadastro ar registro duomenų tikslinimo. Dažnai abi situacijos yra glaudžiai susijusios, todėl teismams tenka vertinti ne tik formalų ieškinio dalyką, bet ir tikrąją ginčo esmę. Tai lemia tam tikrą procesinį neapibrėžtumą, nes netinkamas ginčo kvalifikavimas gali lemti netinkamo teisių gynimo būdo pasirinkimą arba proceso vilkinimą. Dėl to *ultima ratio* principo taikymas praktikoje išlieka ne tik materialiosios teisės, bet ir proceso teisės problema, reikalaujanti itin nuoseklaus teismų vertinimo.

3.1.4. Teismo diskrecijos ribų ir motyvavimo pareigos problema

LAT 2009 m. spalio 23 d. nutartyje akcentavo, kad kai tarp kaimyninių žemės sklypų savininkų iš esmės kyla ginčas dėl sklypų ribos, tokio ginčo negalima išspręsti vien taikant

¹⁷⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. lapkričio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-542/2013

¹⁷⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. lapkričio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-453/2010

negatorinį ieškinį pagal CK 4.98 straipsnį, jei nėra pareikštas savarankiškas reikalavimas nustatyti ribą pagal CK 4.45 straipsnį. Teismas pažymėjo, kad žemės sklypo savininkas, teigdamas, jog kito asmens statiniai yra jo žemėje, pirmiausia turi įrodyti savo nuosavybės teisę į ginčijamą žemės sklypo dalį. Jeigu ginčas kyla būtent dėl to, kur eina sklypus skirianti riba, teismas negali, nesant atitinkamo reikalavimo, pats spręsti nuosavybės teisių į ginčytiną žemės dalį ir nustatinėti kaimyninių sklypų ribų. Ši nutartis reikšminga tuo, kad ribų nustatymo bylose išryškina teismo diskrecijos ribas: teismas negali peržengti pareikšto ieškinio dalyko, tačiau kartu turi tinkamai kvalifikuoti ginčo esmę ir nustatyti, ar iš tikrųjų nagrinėjamas nuosavybės teisės pažeidimas, ar ribų nustatymo ginčas.¹⁷⁹

LAT 2010 m. kovo 15 d. nutartyje pažymėjo, kad sprendžiant ginčą dėl žemės sklypų ribų pagal CK 4.45 straipsnį negalima remtis vien vienos šalies pateiktu kadastrinių matavimų planu. Teismas turi vertinti visumą: pirminius sklypų formavimo dokumentus, sodininkų bendrijos generalinį planą, faktinio naudojimosi ribas, nuosavybės teise turimą plotą ir gretimų savininkų interesus.¹⁸⁰

Šioje byloje ieškovo pateiktas planas buvo atmestas, nes juo iš esmės siekta kompensuoti savo sklypo ploto sumažėjimą atsakovių žemės sąskaita. LAT pritarė išvadai, kad teisingu laikytinas tas planas, kuris atitinka pirminius dokumentus, faktinį naudojimą ir nepažeidžia kitų savininkų nuosavybės teisių. Taigi kadastrinių matavimų dokumentai ir paženklinimo–parodymo aktas nėra vertinami formaliai – jie turi būti tikrinami visų bylos aplinkybių kontekste.¹⁸¹

LAT 2009 m. spalio 22 d. nutartyje išaiškino, kad nors CK 4.45 straipsnis tiesiogiai reglamentuoja žemės sklypų savininkų ginčus, jo kriterijai gali būti taikomi ir žemės naudotojų ginčams, kai patvirtintuose administraciniuose ar teritorijų planavimo dokumentuose sklypus skirianti riba nėra aiškiai nustatyta. Teismas pabrėžė, kad ribos buvimo vietos ir konfigūracijos nustatymas nėra žemės sklypo formavimas ar administracinės institucijos kompetencijos perėmimas, o teismo vykdoma ginčo dėl teisės sprendimo funkcija. Ši nutartis reikšminga tuo, kad CK 4.45 straipsnio kriterijai suprantami plačiau – kaip bendras ribų neaiškumo pašalinimo metodas, taikytinas ir tais atvejais, kai žemės sklypų nuosavybė dar neįgyta, tačiau ginčas kyla dėl faktiškai naudojamų ir planuojamų įsigyti namų valdų ribų.¹⁸²

LAT 2014 m. gruodžio 9 d. nutartyje pabrėžė, kad nustatant žemės sklypų ribą pagal CK 4.45 straipsnį turi būti vertinami ne tik pirminiai planavimo dokumentai, bet ir faktinė ilgalaikė

¹⁷⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. spalio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-455/2009

¹⁸⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-103/2009

¹⁸¹ Ibid.

¹⁸² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. spalio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-457/2009

naudojimosi žeme padėtis, sklypuose esantys statiniai bei šalių interesų pusiausvyra. Teismas pripažino, kad riba negali būti nustatoma taip, jog kirstų teisėtai pastatytą ir įregistruotą sodo namą, todėl atsakovų siūlyta riba atmesta. LAT taip pat nurodė, kad formalūs kadastrinių matavimų procedūros trūkumai savaime nėra pakankamas pagrindas jais nesiremti, jeigu iš esmės nepažeidžiamos savininkų teisės.¹⁸³

LAT 2024 m. rugsėjo 5 d. nutartis reikšminga vertinant faktinio naudojimo ir šalių interesų pusiausvyros kriterijų santykį. Byloje buvo sprendžiami klausimai dėl kelio servituto vietos pakeitimo, atlyginimo už naudojimąsi servitutu bei negatorinio ieškinio tenkinimo. Kasacinis teismas pažymėjo, kad ilgą laiką susiklosčiusi faktinė situacija – tvoros, vartų, želdinių ar kitų objektų buvimas – savaime nesudaro teisinio pagrindo riboti kito savininko nuosavybės teisę, jeigu tokia padėtis neatitinka nuosavybės dokumentų ar pažeidžia savininko teisę tinkamai naudotis savo sklypu. Teismas pabrėžė, kad turi būti vertinama ne tik faktinė naudojimosi tvarka, bet ir nuosavybės teisių apsauga, servituto paskirtis bei proporcinga šalių interesų pusiausvyra. Todėl faktinis naudojimas negali būti laikomas savarankišku pagrindu riboti savininko teises, jeigu nėra teisinio pagrindo tokiam ribojimui.¹⁸⁴

LAT 2019 m. gegužės 9 d. nutartyje ypatingas dėmesys skirtas teismo pareigai motyvuoti pasirinktą žemės sklypo ribos nustatymo variantą. Kasacinis teismas pabrėžė, kad nagrinėjant ginčą pagal CK 4.45 straipsnį nepakanka formaliai konstatuoti, jog vienas iš pateiktų ribos nustatymo variantų yra tinkamesnis. Teismas privalo aiškiai ir išsamiai pagrįsti, kodėl pasirinktas būtent konkretus ribos nustatymo būdas, kokiais įrodymais ir kriterijais remtasi bei kodėl atmesti kiti byloje siūlyti variantai.¹⁸⁵

LAT pažymėjo, kad ribos nustatymo bylose teismo diskrecija nėra absoliuti – ji ribojama pareigos sistemiškai vertinti dokumentinius duomenis, faktinį žemės naudojimą, statinių išsidėstymą, šalių interesų pusiausvyrą ir proporcingumo principą. Jei teismas nepaaiškina, kodėl vieniems įrodymams suteikiamas prioritetas, o kiti atmetami, toks sprendimas negali būti laikomas pakankamai motyvuotu. Ši nutartis reikšminga tuo, kad sustiprina procesinį reikalavimą ne tik nustatyti ribą, bet ir įtikinamai pagrįsti jos nustatymo logiką, taip ribojant pernelyg plačią teismo diskreciją bei užtikrinant sprendimo teisėtumo ir pagrįstumo kontrolę apeliacinėje ir kasacinėje instancijoje.¹⁸⁶

¹⁸³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. gruodžio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-536/2014

¹⁸⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2024 m. rugsėjo 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-151-403/2024

¹⁸⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-170-916/2019

¹⁸⁶ Ibid.

Nors LAT praktikoje nuosekliai pabrėžiama pareiga sistemiškai vertinti visus byloje esančius įrodymus ir motyvuoti pasirinktą žemės sklypo ribos nustatymo variantą, praktikoje išlieka problema dėl teismo diskrecijos ribų aiškumo. Kadangi CK 4.45 straipsnis nenumato baigtinio kriterijų sąrašo, teismui paliekama plati vertinimo laisvė, kuri skirtingose bylose gali lemti nevienodą analogiškų situacijų sprendimą. Ne visuomet aišku, kodėl prioritetas suteikiamas vieniems dokumentams ar faktinėms aplinkybėms, o ne kitiems, todėl ribų nustatymo ginčų baigtis neretai tampa sunkiai prognozuojama. Dėl to motyvavimo pareiga įgyja esminę reikšmę – ji tampa pagrindine garantija, ribojančia pernelyg plačią teismo diskreciją ir užtikrinančia teisinį tikrumą.

3.2. Užsienio praktikos lyginamoji analizė

Lietuvos CK 4.45 straipsnis, reglamentuojantis žemės sklypo ribų nustatymą teismo tvarka, iš esmės atitinka kontinentinės Europos civilinės teisės tradiciją. Ši norma nustato, kad, kai žemės sklypų savininkai nesutaria dėl ribų ir jos nėra aiškios iš esamų dokumentų, ribas nustato teismas, atsižvelgdamas į dokumentus, faktiškai valdomo sklypo ribas ir kitus įrodymus, o jei ribų nustatyti neįmanoma – ginčytinas plotas padalijamas proporcingai, prijungiant vienodo dydžio dalis prie kiekvieno sklypo. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje ši norma aiškinama kaip *ultima ratio* priemonė – pirmiausia turi būti išnaudotos administracinės ribų tikslinimo galimybės, o teismas įsikiša tik tada, kai ginčo neįmanoma išspręsti kitais būdais.¹⁸⁷

Vokietijos teisėje analogišką funkciją atlieka BGB § 920 („Grenzverwirrung“), kuris taikomas tada, kai neįmanoma nustatyti tikslios ribos tarp kaimyninių sklypų. Teismas pirmiausia vertina nuosavybės dokumentus, faktinį naudojimą ir istorinę situaciją, o kai riba objektyviai nenustatoma – ginčytina teritorija padalijama lygiomis dalimis tarp kaimynų. Šis modelis beveik visiškai sutampa su Lietuvos CK 4.45 straipsnio logika.¹⁸⁸

Prancūzijos civilinėje teisėje Civilinio kodekso (Civil Code) 646 straipsnis („Bornage“) numato kiekvieno savininko teisę reikalauti kaimyninio sklypo ribų nustatymo. Skirtingai nei Lietuvoje, ši teisė labiau suvokiama kaip savarankiška absoliuti savininko teisė inicijuoti ribų nustatymą, o ne tik kaip ginčo sprendimo priemonė. Vis dėlto ir Prancūzijos teisėje prioritetas teikiamas dokumentams bei faktinei ribų situacijai, todėl materialinis vertinimas išlieka panašus.¹⁸⁹ Lenkijoje artimiausias analogas yra žemės sklypų ribų nustatymas („rozgraniczenie nieruchomości“), reglamentuojamas Civilinio kodekso bei Geodezijos ir kartografijos įstatymo

¹⁸⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019

¹⁸⁸ Bürgerliches Gesetzbuch (vom 18. August 1896, in Kraft getreten am 1. Januar 1900) Reichsgesetzblatt 1896, S. 195–603; heute BGBI. III, Gliederungsnummer 400-2 (BGB). § 920 (Grenzverwirrung)

¹⁸⁹ Code civil (promulgué le 21 mars 1804) Bulletin des lois de la République française, No 345; version consolidée publiée sur [Légifrance](http://legifrance.gouv.fr), LEGITEXT000006070721. Art. 646 (Bornage)

nuostatomis. Pirmiausia ribų ginčas sprendžiamas administracine tvarka dalyvaujant geodezinėms institucijoms, o teismas įsitraukia tik nesant galimybės nustatyti ribų administraciniu būdu. Ši sistema labai artima Lietuvos praktikoje taikomam *ultima ratio* principui.¹⁹⁰

Estijoje Daiktinės teisės įstatymas (Asjaõigusseadus) ir kadastriniai teisės aktai taip pat remiasi dokumentų, faktinio valdymo ir proporcingumo kriterijais. Estijos Aukščiausiojo Teismo (Riigikohus) praktikoje pabrėžiama, kad teismas negali „sukurti naujos ribos“, bet turi nustatyti istoriškai ir teisiškai egzistavusią ribą, remdamasis dokumentais ir kitais įrodymais.¹⁹¹

Latvijoje, nors nėra tiesioginės normos, identiškos CK 4.45 straipsniui, panašus principas taikomas pagal Latvijos Civilinį kodeksą (Civillikums) ir Nekilnojamojo turto kadastro įstatymą. Pirmiausia vertinami nuosavybės dokumentai, istoriniai planai, kadastriniai duomenys ir faktinis naudojimas, o teismas įsikiša tik tada, kai administracine tvarka ribų nustatyti neįmanoma. Latvijos Aukščiausiojo Teismo praktikoje taip pat laikomasi pozicijos, kad teismas neturi kurti naujos ribos, o privalo nustatyti teisiškai egzistavusią ribą.¹⁹²

Taigi analizuotų valstybių praktikoje vyrauja bendras principas – teismas ribos nekuria, bet nustato jau egzistuojančią teisinę ribą, remdamasis dokumentiniais duomenimis, faktiniu naudojimu ir proporcingumo kriterijais. Lietuvos CK 4.45 straipsnio modelis labiausiai panašus į Vokietijos, Lenkijos ir kitų Baltijos valstybių teisinį reguliavimą, kuriame akcentuojamas teisminis ribų nustatymas kaip krašutinė priemonė, taikoma tada, kai ribos negalima aiškiai nustatyti administracine tvarka ar pagal turimus dokumentus. Nuo Prancūzijos modelio Lietuvos reguliavimas skiriasi tuo, kad mažiau pabrėžiama savininko absoliuti teisė inicijuoti ribų nustatymą, o didesnė reikšmė suteikiama teisminės intervencijos subsidiarumui ir pareigai pirmiausia išnaudoti kitus ribų nustatymo būdus.

3.2.1. Lietuvos ir Lenkijos teismų praktikos palyginimas

Lietuvos ir Lenkijos teismų praktika sprendžiant žemės sklypų ribų nustatymo ginčus pasižymi itin artima logika, grindžiama tuo pačiu fundamentaliu principu – teismas neturi kurti naujos ribos, bet privalo nustatyti jau egzistuojančią teisinę ribą, remdamasis dokumentais,

¹⁹⁰ Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne; Kodeks cywilny Republiki Rzeczypospolitej Polski

¹⁹¹ Asjaõigusseadus (vastu võetud 9. juunil 1993, jõustus 1. detsembril 1993) RT I 1993, 39, 590

¹⁹² Civillikums (pieņemts 1937. gada 28. janvārī, stājās spēkā 1938. gada 1. janvārī; darbība atjaunota pēc Latvijas neatkarības atjaunošanas ar 1992. gada 14. janvāra likumu “Par 1937. gada Latvijas Republikas Civillikuma spēka atjaunošanu” un turpmākajiem 1992–1993. gada grozījumiem) Valdības Vēstnesis, 1937, Nr. 41; Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums; Augstākās tiesas praktika dėl robežstrīdi

faktiniu naudojimu ir kitais byloje esančiais įrodymais.¹⁹³ Tiek Lietuvos CK 4.45 straipsnis¹⁹⁴, tiek Lenkijos Civilinio kodekso 153 straipsnis¹⁹⁵ ribų nustatymą suvokia ne kaip naujos nuosavybės teisės sukūrimo mechanizmą, bet kaip teisinio neapibrėžtumo pašalinimo priemonę.

Lenkijos doktrinoje taip pat pabrėžiama, kad sklypų ribų nustatymo procedūros esmė yra nustatyti, iki kurios vietos konkrečioje teritorijoje siekia gretimų žemės sklypų savininkų nuosavybės teisė, tačiau ši procedūra nėra skirta pačiai nuosavybės teisei nustatyti, patvirtinti ar pakeisti. Administracinė ribų nustatymo procedūra nesprendžia nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą ar jo dalį klausimo, taip pat nėra priemonė atkurti žemės valdymą, kai dalį sklypo faktiškai užima kaimyninio sklypo savininkas. Toks aiškinimas yra reikšmingas lyginamuoju aspektu, nes jis atitinka ir LAT praktikoje formuojamą požiūrį, jog ribų nustatymo byla negali būti sutapatinama su nuosavybės teisės įgijimo, vindikacijos ar negatorinio ieškinio ginčais.¹⁹⁶

Lenkijos Aukščiausiasis Teismas (Sąd Najwyższy) pabrėžė, kad teismui perdavus ribų nustatymo bylą po administracinės procedūros, teismas nagrinėja tą pačią bylą iš naujo, tačiau jau kaip civilinį ginčą, taikydamas visą civilinio proceso instrumentariją. Teismas negali atsisakyti spręsti ginčo motyvuodamas tuo, kad administracinė stadija buvo nepakankama ar neapėmė visų gretimų sklypų, nes tai prieštarautų pačiai ribų nustatymo instituto paskirčiai – galutinai pašalinti neapibrėžtumą dėl nuosavybės ribų.¹⁹⁷

Analogišką poziciją formuoja ir LAT, nurodydamas, kad teismas, gavęs ieškinį pagal CK 4.45 straipsnį, negali formaliai nukreipti šalių į administracines institucijas, o privalo pats išspręsti ginčą dėl ribos nustatymo, jei ribos neaiškios iš dokumentų ar faktinės situacijos. LAT yra pažymėjęs, kad teismas negali atsisakyti spręsti ginčo vien dėl to, kad jis susijęs su kadastro ar registro duomenų tikslinimu, nes kadastrinių matavimų ir ribos nustatymo tikslas iš esmės sutampa – nustatyti tikslią žemės sklypo ribą.¹⁹⁸ Taigi tiek Lietuvos, tiek Lenkijos aukščiausiųjų teismų praktikoje ribų nustatymo institutas suvokiamas kaip *ultima ratio* priemonė galutiniam nuosavybės ginčo išsprendimui.

Lenkijos Aukščiausiojo Teismo praktikoje sklypų ribų nustatymo kriterijai aiškinami kaip griežtai hierarchiniai. Teismas, taikydamas Lenkijos civilinio kodekso 153 straipsnį, pirmiausia privalo nustatyti ribą pagal teisinę būklę. Tik tada, kai teisinės būklės nustatyti neįmanoma, gali būti remiamasi paskutiniu taikiu valdymu, o visų kitų aplinkybių kriterijus taikomas tik kaip

¹⁹³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019

¹⁹⁴ „Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas“. Valstybės žinios, 2000-09-06, Nr. 74-2262, 4.45 straipsnis

¹⁹⁵ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 Nr 16 poz. 93), art. 153

¹⁹⁶ Bacior S., Hernik J., Prus B., Postępowanie rozgraniczeniowe. Aspekty teoretyczne i przykłady z praktyki, Wydawnictwo Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie, Kraków, 2021, 15 p.

¹⁹⁷ Sąd Najwyższy, postanowienie z dnia 9 października 2020 r., sygn. akt III CZP 92/19

¹⁹⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-195/2010

paskutinė priemonė. Todėl, jeigu ribą galima nustatyti pagal teisinę būklę, jos negalima koreguoti remiantis faktiniu naudojimu, šalių interesais ar tikslingumo argumentais.¹⁹⁹

Šią hierarchinę logiką pagrindžia ir Lenkijos doktrina. Lenkijos civilinio kodekso 153 straipsnyje įtvirtinta trijų pakopų ribų nustatymo schema: pirmiausia riba nustatoma pagal teisinę būklę, jeigu jos nustatyti neįmanoma – pagal paskutinį ramų valdymą, o tik tada, kai negalima nustatyti nei teisinės būklės, nei paskutinio ramaus valdymo, teismas vertina visas kitas aplinkybes. Ši norma laikoma pagrindiniu materialiniu ribų nustatymo pagrindu Lenkijos teisėje. Toks modelis leidžia aiškiau atskirti dokumentinių duomenų prioritetą nuo faktinio naudojimo ir kitų pagalbinių kriterijų, o lyginant su Lietuvos praktika matyti esminis skirtumas: Lenkijoje kriterijų seka yra aiškiau normatyviai hierarchizuota, o LAT praktikoje labiau akcentuojamas kompleksinis visų įrodymų vertinimas.²⁰⁰

Lenkijos Aukščiausiasis Teismas 2026 m. dar kartą patvirtino, kad Lenkijos CK 153 straipsnyje įtvirtinta ribų nustatymo sistema yra griežtai hierarchinė. Byloje dėl žemės sklypų ribų nustatymo teismas pabrėžė, jog jeigu ribos jau buvo nustatytos ankstesniame teisiniame procese – pavyzdžiui, pagal 1971 m. ūkių nuosavybės sureguliuavimo procedūrą ir vėlesnį 1975 m. oficialų ribų nustatymą tarp savininkų – toks teisinis pagrindas turi prioritetą. Tokiu atveju negalima pereiti prie paskutinio taikaus valdymo ar visų aplinkybių vertinimo kriterijų. Teismas aiškiai nurodė, kad jei teisinis statusas yra nustatomas, vėlesni kriterijai apskritai netaikomi, nes Lenkijos CK 153 straipsnis veikia kaskadiniu principu.²⁰¹

LAT praktikoje dokumentiniai duomenys taip pat laikomi pirminiu ribų nustatymo pagrindu, tačiau jų santykis su faktiniu naudojimu vertinamas kiek lankstesniu būdu. LAT yra išaiškinęs, kad nei dokumentiniai duomenys, nei faktinis naudojimas savaime nėra absoliutūs kriterijai. LAT 2020 m. spalio 8 d. nutartyje pažymėjo, kad ribos aiškumas vertinamas pagal visų aplinkybių visumą – dokumentus, kadastro duomenis, ribų paženklinimo aktus, faktinį naudojimą, statinių padėtį bei šalių interesų pusiausvyrą. Vien faktinės ir teisinės ribos nesutapimas savaime nereiškia, kad riba yra neaiški CK 4.45 straipsnio prasme.²⁰²

Lenkijos Aukščiausiasis Teismas 2025 m. balandžio 8 d. nutartyje pabrėžė, kad Lenkijos CK 153 straipsnio aiškinimas yra nusistovėjęs ir nekelia poreikio papildomai praktinei interpretacijai. Teismas atsisakė priimti kasacinį skundą, nurodydamas, kad pareiškėjas iš esmės ginčijo ne teisės normos turinį, o teismo atliktą įrodymų vertinimą bei geodezinės ekspertizės išvadas. Lenkijos Aukščiausiasis Teismas akcentavo, kad kasacinio skundo pagrindu negali būti

¹⁹⁹ Sąd Najwyższy, postanowienie z dnia 24 marca 2021 r., sygn. akt I CSK 265/20

²⁰⁰ Bacior S., Hernik J., Prus B., Postępowanie rozgraniczeniowe. Aspekty teoretyczne i przykłady z praktyki, Wydawnictwo Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie, Kraków, 2021, 16–17 p.

²⁰¹ Sąd Najwyższy, postanowienie z 9 kwietnia 2026 r., sygn. akt I CSK 41/26

²⁰² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-211-701/2020

faktų nustatymo ar įrodymų vertinimo ginčas. Todėl ribų nustatymo bylose kasacija negali būti naudojama kaip trečioji faktinė instancija.²⁰³

Panaši kryptis matoma ir LAT praktikoje, kur ypač akcentuojama pareiga motyvuoti pasirinktą ribos nustatymo variantą. LAT 2019 m. gegužės 9 d. nutartyje pabrėžė, kad nepakanka formaliai konstatuoti, jog vienas iš pateiktų ribos nustatymo variantų yra tinkamesnis – teismas privalo aiškiai pagrįsti, kodėl pasirinktas būtent konkretus ribos nustatymo būdas, kokiais įrodymais ir kriterijais remtasi bei kodėl atmesti kiti byloje siūlyti variantai.²⁰⁴ Tai rodo, kad tiek Lenkijoje, tiek Lietuvoje kasacinė instancija ribų nustatymo bylose nėra skirta iš naujo vertinti faktus, bet tikrinti teisės normų taikymo ir motyvavimo pakankamumo.

Lenkijos Aukščiausiasis Teismas 2024 m. liepos 4 d. nutartyje pabrėžė, kad nekilnojamojo turto ribų nustatymo bylose pagrindinis ir pirmiausias kriterijus yra teisinė padėtis. Teismas nurodė, kad Lenkijos CK 153 straipsnyje įtvirtinti kriterijai – teisinė padėtis, paskutinis faktinių žemės sklypo valdymas ir visos bylos aplinkybės – yra išdėstyti griežta hierarchine tvarka, todėl, jeigu ribą galima nustatyti pagal teisinę padėtį, negalima jos koreguoti remiantis faktiniu valdymu ar kitomis aplinkybėmis.²⁰⁵ Ši pozicija artima LAT praktikai, kurioje dokumentiniai duomenys taip pat laikomi pirminiu ribų nustatymo pagrindu, o faktinis naudojimas taikomas tik subsidiariai, kai dokumentai neleidžia patikimai nustatyti ribos.²⁰⁶

Tai ypač aiškiai atsispindi LAT 2019 m. gruodžio 19 d. nutartyje, kurioje teismas pabrėžė, kad CK 4.45 straipsnio pagrindu pirmiausia turi būti siekiama nustatyti anksčiau egzistavusią, formuojant žemės sklypus nustatytą ribą. Faktinis naudojimas yra tik vienas iš kriterijų ir negali būti taikomas absoliučiai, jeigu jis pažeistų kito savininko nuosavybės teises. Vien statinio buvimas ginčo teritorijoje savaime nepateisina ribos perkėlimo taip, kad vieno savininko sklypas būtų padidintas kito savininko sąskaita.²⁰⁷

Lenkijos Aukščiausiasis Teismas 2021 m. birželio 29 d. nutartyje pabrėžė, kad sprendžiant ginčus dėl žemės sklypų ribos ir gretimos ribinės žemės juostos būtina atriboti ribų nustatymo institutą nuo nuosavybės teisės pripažinimo įgyjamosios senaties pagrindu. Teismas nurodė, kad jeigu pareiškėjas reikalauja pripažinti nuosavybės įgijimą įgyjamąja senatimi, toks reikalavimas nagrinėjamas kaip savarankiškas daiktinės teisės ginčas, net jei faktiškai konfliktas kilo dėl ribos tarp sklypų. Todėl ne subjektyvus šalių suvokimas apie ginčo esmę, bet pats pareikštas reikalavimas lemia bylos teisinę kvalifikaciją ir procesinę tvarką.²⁰⁸

²⁰³ Sąd Najwyższy, postanowienie z 8 kwietnia 2025 r., sygn. akt I CSK 2707/23

²⁰⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-170-916/2019

²⁰⁵ Sąd Najwyższy, postanowienie z 4 lipca 2024 r., sygn. akt II CSKP 1573/22

²⁰⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-387-248/2019

²⁰⁷ Ibid.

²⁰⁸ Sąd Najwyższy, postanowienie z 29 czerwca 2021 r., sygn. akt II CSK 542/20

Teismas taip pat pažymėjo, kad atskiras kadastro numeris ar įrašai žemės registre savaime nesukuria savarankiškos nekilnojamojo turto teisės objekto. Vien geodezinis išskyrimas ir atskiro numerio suteikimas nepadaro žemės dalies savarankiška nekilnojamąja nuosavybe nei daiktine, nei registrine prasme. Tokie duomenys atlieka identifikavimo funkciją, tačiau patys savaime nesukuria nuosavybės teisės.²⁰⁹

Kaip ir LAT, Lenkijos Aukščiausiasis Teismas pabrėžia, kad ribų nustatymo institutas nėra skirtas naujai nuosavybės teisei sukurti. Jeigu ginčo esmė yra nuosavybės teisės atsiradimas į konkretų žemės plotą, turi būti taikomi įgyjamosios senaties ar kiti daiktinės teisės institutai, o ne vien ribų nustatymo taisyklės.

Tai sutampa su LAT pozicija 2012 m. lapkričio 30 d. nutartyje, kurioje teismas konstatavo, kad ribų tikslinimas negali būti naudojamas kaip būdas įgyti papildomą žemės plotą. Ieškovė siekė pakeisti žemės sklypo ribas teigdama, jog dalis jos žemės buvo nepagrįstai priskirta projektuojamam keliui, tačiau teismas pažymėjo, kad ji nepateikė įrodymų, jog ginčijamą žemės dalį įgijo kuriuo nors iš CK 4.47 straipsnyje nustatytų pagrindų. Ankstesnis savininkas buvo pasirašęs planą, kuriame aiškiai pažymėtas projektuojamas kelias, todėl ribų tikslinimas negalėjo būti naudojamas kaip priemonė peržengti jau įregistruotų ir nenuginčytų kadastro duomenų ribas.²¹⁰

Lenkijos Aukščiausiasis Teismas nuosekliai pabrėžia, kad Lenkijos CK 153 straipsnyje įtvirtinti ribų nustatymo kriterijai taikomi hierarchine tvarka – pirmiausia pagal teisinį statusą, ir tik nesant galimybės jį nustatyti pereinama prie paskutinės ramios valdymo būklės bei kitų aplinkybių vertinimo. 2017 m. birželio 8 d. nutartyje pažymėjo, kad jeigu ginčijamos ribos gali būti nustatytos pagal istorinę teisinę būklę, pavyzdžiui, remiantis nuosavybės dokumentais ir ankstesnio administracinio nuosavybės suteikimo proceso duomenimis, ribų nustatymas turi būti grindžiamas būtent pirmuoju kriterijumi. Teismas taip pat patvirtino, kad praktikoje galimas ribotas pirmųjų kriterijų derinimas, tačiau tai negali paneigti teisinės būklės prioriteto.²¹¹

Lenkijos Aukščiausiasis Teismas 2013 m. vasario 27 d. nutartyje pabrėžė, kad ribų nustatymas pagal teisinę būklę negali būti grindžiamas vien kartografinė medžiaga. Teismas nurodė, jog dokumentų vertinimas turi būti atliekamas laikantis teisės aktuose nustatytos hierarchijos: pirmiausia vertinami ribų protokolai, matavimo dokumentai ir kiti tiesiogiai ribų eigą pagrindžiantys dokumentai, o žemėlapiai, ypač bendroji/kadastrinė kartografinė medžiaga, turi tik subsidiarią reikšmę. Ši pozicija artima LAT praktikai, kurioje pabrėžiama, kad sklypo ribos negali

²⁰⁹ Ibid.

²¹⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-525/2012

²¹¹ Sąd Najwyższy, postanowienie z 8 czerwca 2017 r., sygn. akt IV CSK 683/16

būti nustatomos formaliai remiantis vien registro ar kadastro duomenimis – būtina kompleksiskai vertinti nuosavybės dokumentus, planus, faktinį naudojimą ir kitus įrodymus.²¹²

Lenkijos doktrinoje dokumentinių duomenų prioritetas detalizuojamas ir techniniu lygmeniu. Nurodoma, kad nustatant ribą pirmiausia analizuojami dokumentai, tiesiogiai apibūdinantys ribų eigą ir riboženklų padėtį, esantys geodeziniame bei kartografiniame fonde, žemės ir pastatų apskaitoje, žemės ir hipotekos knygų dokumentų rinkiniuose, archyvuose ar šalių pateiktuose dokumentuose. Tik tais atvejais, kai pagal surinktus įrodymus ribos nustatyti neįmanoma, reikšmę įgyja šalių paaiškinimai ar susitarimas. Ši taisyklė artima LAT praktikoje formuojamam dokumentinių duomenų pirminės reikšmės principui, tačiau Lenkijos modelyje ji suformuluota detaliau – aiškiau apibrėžiant dokumentų hierarchiją, jų vertinimo seką ir geodezinės dokumentacijos prioritetą.²¹³

Lenkijos Aukščiausiasis Teismas 2011 m. rugpjūčio 24 d. nutartyje pažymėjo, kad ribų nustatymo kriterijai pagal Lenkijos CK 153 straipsnį yra taikomi ne alternatyviai, o griežta hierarchine tvarka. Teismas nurodė, kad negalima pereiti prie paskutinio ramaus valdymo kriterijaus tol, kol nėra išnaudota galimybė nustatyti ribą pagal teisinę būklę. Be to, teisinė būklė apima ne tik dokumentuose įtvirtintas ribas, bet ir teisinę situaciją, susiklosčiusią dėl ribinės žemės juostos įgijimo įgyjamąja senatimi. Todėl prieš taikant faktinio valdymo kriterijų teismas turi įvertinti, ar ginčo žemės dalis nebuvo įgyta senaties pagrindu.²¹⁴

Apibendrinant galima teigti, kad Lietuvos ir Lenkijos teismų praktika žemės sklypų ribų nustatymo bylose remiasi iš esmės tapačia koncepcija – teismas nėra naujos ribos kūrėjas, bet jau egzistuojančios teisinės ribos nustatytojas. Abiejų valstybių aukščiausieji teismai prioritetą teikia dokumentiniams įrodymams, istoriškai susiformavusiai teisinei situacijai ir nuosavybės dokumentams, o faktinis naudojimas vertinamas tik subsidiariai, kai dokumentai neleidžia tiksliai nustatyti ribos. Taip pat abiejose sistemose ribų nustatymo institutas negali būti naudojamas kaip priemonė naujai nuosavybės teisei įgyti ar įteisinti faktiškai užvaldytą svetimo sklypo dalį. Esminis skirtumas išlieka kriterijų taikymo intensyvume: Lenkijos praktikoje aiškiau išreikštas griežtas hierarchinis modelis, o Lietuvos praktikoje didesnę reikšmę įgyja kompleksinis visų aplinkybių vertinimas bei proporcingumo principas. Tačiau abiejų valstybių praktika siekia to paties tikslo – užtikrinti teisinį tikrumą ir nuosavybės santykių stabilumą sprendžiant ribų ginčus.²¹⁵

²¹² Sąd Najwyższy, postanowienie z dnia 27 lutego 2013 r., sygn. akt IV CSK 357/12

²¹³ Bacior S., Hernik J., Prus B., Postępowanie rozgraniczeniowe. Aspekty teoretyczne i przykłady z praktyki, Wydawnictwo Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie, Kraków, 2021, 18, 34–37 p.

²¹⁴ Sąd Najwyższy, postanowienie z dnia 24 sierpnia 2011 r. sygn. akt IV CSK 596/10

²¹⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-387-248/2019; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-525/2012; Sąd Najwyższy, postanowienie z 8 czerwca 2017 r., sygn. akt IV CSK 683/16; Sąd Najwyższy, postanowienie z dnia 24 sierpnia 2011 r. sygn. akt IV CSK 596/10

3.2.2. Lietuvos, Vokietijos ir Prancūzijos teismų praktikos bendrieji bruožai

Lietuvos, Prancūzijos ir Vokietijos teismų praktikoje sprendžiant žemės sklypų ribų nustatymo ginčus galima išskirti bendrą pagrindinį principą – teismas neturi kurti naujos ribos, bet privalo nustatyti jau egzistuojančią teisinę ribą, remdamasis dokumentais, faktiniu naudojimu, vietovėje susiformavusia situacija ir kitais byloje esančiais įrodymais. Tiek Lietuvos CK 4.45 straipsnis²¹⁶, tiek Prancūzijos CK (Code civil) 646 straipsnis²¹⁷, tiek Vokietijos CK (BGB) 919 ir 920 straipsniai²¹⁸ ribų nustatymą suvokia ne kaip naujos nuosavybės teisės sukūrimo mechanizmą, bet kaip teisinio neapibrėžtumo pašalinimo priemonę. Skiriasi tik akcentai: Prancūzijos praktikoje didesnė reikšmė suteikiama fiziniam ribos materializavimui riboženkliais (bornes), Vokietijos praktikoje – registro ir kadastro prezumpcijai, o LAT praktikoje labiau pabrėžiamas sisteminis dokumentinių duomenų ir faktinio naudojimo santykio vertinimas.

Prancūzijos Kasacinis Teismas 2025 m. kovo 27 d. sprendime patvirtino, kad ribų nustatymo byloje teismas turi teisę remtis ekspertizės išvada, grindžiama įvairių įrodymų visuma: ankstesniu draugišku ribų nustatymu, senais kadastro planais, vietoje rastais riboženkliais, natūraliais reljefo elementais bei ortofotografiniais duomenimis. Teismas pabrėžė, kad ribos nustatymas yra faktinių ir teisinių aplinkybių visumos vertinimo rezultatas, todėl vieno dokumento formalūs trūkumai savaime nepaneigia jo įrodomosios reikšmės, jei jis dera su kitais objektyviais duomenimis.²¹⁹ Analogišką kryptį formuoja ir LAT, kuris ne kartą yra pažymėjęs, kad nei dokumentiniai duomenys, nei faktinis naudojimas savaime nėra absoliutūs kriterijai. LAT 2020 m. spalio 8 d. nutartyje pabrėžė, kad ribos aiškumas vertinamas pagal visų aplinkybių visumą – dokumentus, kadastro duomenis, ribų paženklavimo aktus, faktinį naudojimą, statinių padėtį bei šalių interesų pusiausvyrą, o vien faktinės ir teisinės ribos nesutapimas savaime nereiškia, kad riba yra neaiški CK 4.45 straipsnio prasme.²²⁰ Vokietijos Federalinio Aukščiausiojo Teismo (Bundesgerichtshof, BGH) 2005 m. gruodžio 2 d. sprendime taip pat akcentuota, kad žemės registro teisingumo prezumpcija apima ne tik nuosavybės teisę, bet ir iš nekilnojamojo turto kadastro nustatomą sklypo ribos eigą.²²¹

²¹⁶ „Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas“. Valstybės žinios, 2000-09-06, Nr. 74-2262, 4.45 straipsnis

²¹⁷ Code civil (promulgué le 21 mars 1804) Bulletin des lois de la République française, No 345; version consolidée publiée sur [Légifrance](https://www.legifrance.gouv.fr/lit/texte/legitext/000006070721), LEGITEXT000006070721. Art. 646 (Bornage)

²¹⁸ Bürgerliches Gesetzbuch (vom 18. August 1896, in Kraft getreten am 1. Januar 1900) Reichsgesetzblatt 1896, S. 195–603; heute BGBI. III, Gliederungsnummer 400-2 (BGB). §§ 919–920 (Grenzfeststellung, Grenzverwirrung)

²¹⁹ Cour de cassation, troisième chambre civile, arrêt du 27 mars 2025, pourvoi n° H 23-13.760, ECLI:FR:CCASS:2025:C300175

²²⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-211-701/2020

²²¹ Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 2. Dezember 2005 – V ZR 11/05, ECLI:DE:BGH:2005:021205UVZR11.05.0.

Prancūzijos teisėje ypač ryškiai akcentuojama fizinio ribos materializavimo reikšmė. Prancūzijos Kasacinis Teismas 2011 m. sausio 19 d. sprendime išaiškino, kad ieškinys dėl teismo ribų nustatymo tampa nepriimtinas tik tuo atveju, jei skiriamoji riba tarp gretimų sklypų jau yra materializuota realiais riboženkliais.²²² Vien ribos pažymėjimas matavimo plane, dokumente ar draugiško ribų nustatymo protokole savaime nepašalina teisės reikalauti teismo ribų nustatymo. Ši pozicija dar kartą patvirtinta 2022 m. liepos 6 d. sprendime, kuriame nurodyta, kad net vienos ribos žymės radimas nesudaro pakankamo pagrindo preziumuoti galutinį ankstesnį ribų nustatymą – būtinas visas riboženklių kompleksas.²²³ Lietuvos teisėje taip pat vien kadastriniai ar Nekilnojamojo turto registro duomenys savaime ne visada lemia galutinį ribos nustatymą – teismas vertina, ar riba faktiškai egzistavo vietovėje, ar buvo aiškiai identifikuota, ar jos padėtis gali būti nustatyta pagal dokumentų ir faktinio naudojimo visumą. LAT praktikoje pabrėžiama, kad vien pavieniai geodeziniai ženklai ar nepakankami kadastriniai duomenys savaime neleidžia automatiškai laikyti ribos neginčijama.²²⁴

Panaši logika atsiskleidžia ir vertinant draugiško ribų nustatymo reikšmę. Prancūzijos Kasacinis Teismas 2025 m. lapkričio 20 d. sprendime išaiškino, kad ankstesnis šalių susitarimas dėl sklypo dalių apskaitavimo savaime nelaikytinas draugišku ribų nustatymu, jei jo tikslas nebuvo tiksliai nustatyti nuosavybės ribas ir jeigu nebuvo atlikta fizinė ribos materializacija riboženkliais. LAT taip pat laikosi pozicijos, kad vien formalūs planai ar ankstesni susitarimai negali būti vertinami atskirai nuo kitų byloje reikšmingų aplinkybių – būtina nustatyti tikrąją ribos formavimo valią, jos suderinimą bei faktinį įgyvendinimą vietovėje.²²⁵

Vokietijos Federalinis Aukščiausiasis Teismas yra išaiškinęs, kad Vokietijos CK 919 straipsnis įtvirtinta kaimyno pareiga prisidėti prie riboženklių nustatymo suponuoja jau nustatytą ribos eigą – pats ribos nustatymas nėra šios normos dalykas. Kai ribos eiga dar neaiški, pirmiausia turi būti atliekamas ribos nustatymas, o tik po to – jos pažymėjimas riboženkliais.²²⁶ Ši pozicija labai artima tiek Prancūzijos žemės sklypų ribų nustatymo institutui, tiek Lietuvos CK 4.45 straipsnio logikai. LAT taip pat pabrėžia, kad teismas pirmiausia turi nustatyti istoriškai ir teisiškai egzistavusią ribą, o ne kurti naują ribos variantą pagal patogumo ar racionalumo argumentus. LAT

²²² Cour de cassation, troisième chambre civile, 19 janvier 2011, pourvoi n° 09-71.207, Bull. civ. III, cassation

²²³ Cour de cassation, troisième chambre civile, 6 juillet 2022, pourvoi n° 21-17.217,

ECLI:FR:CCASS:2022:C300562

²²⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-35/2011

²²⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. lapkričio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-453/2010

²²⁶ Bürgerliches Gesetzbuch (vom 18. August 1896, in Kraft getreten am 1. Januar 1900) Reichsgesetzblatt 1896, S. 195–603; heute BGBI. III, Gliederungsnummer 400-2 (BGB). § 919 (Grenzfeststellung)

2019 m. gruodžio 19 d. nutartyje aiškiai pažymėta, kad CK 4.45 straipsnio pagrindu pirmiausia turi būti siekiama nustatyti anksčiau egzistavusią, formuojant žemės sklypus nustatytą ribą.²²⁷

Vokietijos Federalinis Aukščiausiojo Teismo praktikoje, kaip ir LAT praktikoje, ginčai tarp kaimynų sprendžiami pirmiausia remiantis specialiosiomis normomis, o bendrieji teisingumo ir sąžiningumo principai taikomi tik subsidiariai. Vokietijos Federalinis Aukščiausiojo Teismo 2018 m. liepos 13 d. nutartyje pabrėžta, kad iš kaimyninių sklypų savininkų tarpusavio santykių savarankiškos pareigos gali kilti tik išimtiniais atvejais, kai tai objektyviai būtina siekiant užtikrinti teisingą abiejų šalių interesų pusiausvyrą.²²⁸ Analogiškai LAT CK 4.45 taikymą vertina kaip *ultima ratio* priemonę – pirmiausia turi būti išnaudotos administracinės, kadastrinės ir dokumentinės ribos nustatymo galimybės, o teismas įsikiša tik tada, kai ginčo neįmanoma išspręsti kitais būdais.²²⁹ Tokia pozicija priartina Lietuvos modelį prie Vokietijos ir iš dalies prie Prancūzijos sistemos, tačiau kartu išlaiko savitą balansą tarp dokumentinio formalumo ir faktinio teisingumo principo.

Taigi lyginamoji analizė rodo, kad Prancūzijos, Vokietijos ir Lietuvos teisėje vyrauja tas pats esminis principas – teismas ribos nekuria, o nustato jau egzistuojančią ribą. Skirtumas slypi prioritetuose: Prancūzijoje ryškiausiai akcentuojamas fizinis riboženklų materializavimas, Vokietijoje – registro ir kadastro prezumpcija, o Lietuvoje – kompleksinis dokumentų, faktinio naudojimo ir proporcingumo vertinimas.²³⁰ Būtent ši tarpinė Lietuvos modelio pozicija leidžia CK 4.45 straipsnį laikyti kontinentinės Europos tradiciją atitinkančia, tačiau pakankamai lanksčia norma, pritaikyta realioms praktiniams ribų ginčams spręsti.

3.2.3. Baltijos šalių teismų praktikos palyginimas (Lietuva, Latvija, Estija)

Lietuvos, Latvijos ir Estijos teismų praktika sprendžiant žemės sklypų ribų nustatymo ginčus pasižymi bendra kontinentinės civilinės teisės logika – teismas neturi kurti naujos ribos, bet privalo nustatyti jau egzistavusią teisinę ribą, remdamasis dokumentais, faktiniu naudojimu, vietovėje susiformavusia situacija ir kitais byloje esančiais įrodymais. Visų trijų valstybių Aukščiausiųjų teismų praktikoje ribų nustatymo institutas suvokiamas ne kaip priemonė persikirstyti nuosavybę ar sukurti naujas nuosavybės teises, bet kaip teisinis mechanizmas pašalinti ribos neapibrėžtumą ir atkurti istoriškai bei teisiškai egzistavusią ribą. Lietuvos CK 4.45 straipsnis

²²⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-387-248/2019

²²⁸ Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 13. Juli 2018 – V ZR 308/17, in: Neue Juristische Wochenschrift-Rechtsprechungs-Report Zivilrecht (NJW-RR), 2019, S. 78 ff.

²²⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-580/2012

²³⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019

ši institutą reglamentuoja tiesiogiai, tuo tarpu Latvijos ir Estijos teisėje didesnė reikšmė tenka bendrosioms nuosavybės gynimo normoms bei kadastrinių duomenų vertinimui.²³¹

Skirtingai nei Lietuvos CK 4.45 straipsnyje, Latvijos civilinėje teisėje nėra specialios normos, tiesiogiai reglamentuojančios žemės sklypo ribų nustatymą teismo tvarka. Tokie ginčai sprendžiami taikant bendrąsias nuosavybės gynimo normas – pirmiausia Latvijos CK 927 straipsnį bei 1041–1044 straipsnius, kartu vertinant kadastrinius duomenis ir žemės registro informaciją. Todėl Latvijos modelis labiau grindžiamas bendrąja nuosavybės apsauga, o ne specialiu ribų nustatymo institutu, kaip Lietuvos CK 4.45 atveju.²³²

Latvijos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. gegužės 18 d. nutartis byloje Nr. C20438911, SKC-53/2020 reikšmingai papildė LAT formuojamą praktiką dėl žemės sklypų ribų nustatymo pagal CK 4.45 straipsnį. Šioje byloje Senatas nagrinėjo klasikinį *actio finium regundorum* pobūdžio ginčą – ieškinį dėl žemės ribų patikrinimo, kai tarp gretimų nekilnojamųjų daiktų savininkų kilo ginčas dėl ribos vietos, o natūralūs ribos ženklai buvo išnykę ir riba faktiškai tapo neidentifikuojama.²³³

Latvijos Aukščiausiasis Teismas aiškiai suformulavo tris būtinuosius tokios ribų bylos elementus: pirma, ginčo šalims priklausančios žemės sklypai turi būti besiribojantys; antra, ginčo riba turi būti neaiški, nenustatyta arba faktiškai neidentifikuojama; trečia, tarp šalių turi egzistuoti realus ginčas dėl ribos vietos. Bent vieno iš šių elementų nebuvimas eliminuoja galimybę kvalifikuoti ginčą kaip ribų nustatymo bylą.²³⁴ Ši pozicija iš esmės sutampa su LAT praktika, ypač su 2019 m. spalio 28 d. nutartimi, kurioje pabrėžta, kad CK 4.45 straipsnis taikomas tik tada, kai objektyviai neįmanoma nustatyti ribos administracine tvarka, o ginčas kyla būtent dėl ribos vietos, o ne dėl nuosavybės teisės apimties.²³⁵

Latvijos Aukščiausiasis Teismas taip pat pažymėjo, kad teismo funkcija tokioje byloje nėra formaliai patvirtinti vienos iš šalių pateiktą ribos variantą, bet tiksliai nustatyti, iki kurios vietos tęsiasi vieno savininko žemė ir nuo kurios prasideda kito savininko sklypas.²³⁶ Tai itin

²³¹ „Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas“. Valstybės žinios, 2000-09-06, Nr. 74-2262, 4.45 straipsnis; Civilikums (pieņemts 1937. gada 28. janvārī, stājās spēkā 1938. gada 1. janvārī; darbība atjaunota pēc Latvijas neatkarības atjaunošanas ar 1992. gada 14. janvāra likumu “Par 1937. gada Latvijas Republikas Civilikuma spēka atjaunošanu” un turpmākajiem 1992–1993. gada grozījumiem) Valdības Vēstnesis, 1937, Nr. 41, 927 straipsnis, 1041–1044 straipsnī; Riigikohus, tsiviilkolleegium, 12. juuni 2012, tsiviillasjas nr 3-2-1-67-12, p-d 23–26

²³² Civilikums (pieņemts 1937. gada 28. janvārī, stājās spēkā 1938. gada 1. janvārī; darbība atjaunota pēc Latvijas neatkarības atjaunošanas ar 1992. gada 14. janvāra likumu “Par 1937. gada Latvijas Republikas Civilikuma spēka atjaunošanu” un turpmākajiem 1992–1993. gada grozījumiem) Valdības Vēstnesis, 1937, Nr. 41, 927 straipsnis, 1041–1044 straipsnī

²³³ Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2020. gada 18. maija spriedums civillietā Nr. C20438911, SKC-53/2020, [9]–[10] punkti

²³⁴ Ibid.

²³⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019

²³⁶ Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2020. gada 18. maija spriedums civillietā Nr. C20438911, SKC-53/2020, [12] punkts

reikšminga paralelė su LAT praktika, kurioje nuosekliai akcentuojama, kad teismas negali kurti naujos ribos kompromiso pagrindu, o privalo nustatyti istoriškai ir teisiškai egzistavusią ribą, remdamasis visų įrodymų visuma.²³⁷

Ypač reikšminga Latvijos Aukščiausiojo Teismo nutarties dalis susijusi su proporcingumo ir žemės ploto kriterijumi. Teismas atsisakė pritarti siūlomam ribos variantui todėl, kad pagal jį vieno sklypo plotas padidėtų iki 1,7 ha, nors pagal normatyvinį reguliavimą leistina paklaida buvo tik $\pm 1,21$ ha.²³⁸ Taigi teismas aiškiai nurodė, kad ribos nustatymas negali lemti nepagrįsto vieno sklypo ploto padidėjimo kito savininko sąskaita. Šis argumentas itin artimas LAT pozicijai, kad sklypo ploto proporcingumas negali būti savarankiškas ribos nustatymo kriterijus, tačiau jis turi reikšmę vertinant, ar siūloma riba neprieštarauja istoriškai susiformavusiai sklypų struktūrai ir teisingumo principui.⁹

Latvijos Aukščiausiojo Teismo praktikoje taip pat pripažįstamas dokumentinių duomenų prioritetas sprendžiant žemės sklypų ribų ginčus. 2022 m. gruodžio 28 d. sprendime nurodė, kad tais atvejais, kai žemės ribų plane pažymėtos ribos nesutampa su vietovėje esančiais riboženkliais, preziumuojama, jog teisingai nustatytos yra būtent žemės ribų plane pažymėtos ribos. Ši prezumpcija grindžiama Nekilnojamojo turto registro (žemės registro) viešumo principas ir viešo patikimumo principu, nes riboženklus galima palyginti, lengvai perkelti ar pašalinti, tuo tarpu žemės ribų plano klastojimas yra žymiai sudėtingesnis. Tačiau ši prezumpcija nėra absoliuti – ji gali būti paneigta, jeigu įrodoma, kad žemės ribų planas neatitinka savivaldybės sprendimu suteiktų ir natūroje teisėtai nustatytų ribų.²³⁹ Tokia pozicija iš esmės sutampa su LAT praktika, kurioje dokumentiniai duomenys laikomi prioritetiniais, tačiau vertinami sistemiškai kartu su faktiniu naudojimu ir kitais įrodymais.²⁴⁰

Estijos Aukščiausiasis Teismas (Riigikohus) ribų ginčiuose taip pat laikosi pozicijos, kad kadastriniai duomenys nėra absoliutūs ir savaime nenulemia tikrosios žemės sklypo ribos. Nors kadastrinių įrašų teisingumas preziumuojamas, ši prezumpcija gali būti paneigta, jeigu byloje įrodoma, kad riba buvo neteisingai pažymėta ar kartografuota. Tokiu atveju teismas negali formaliai remtis vien registro ar kadastro duomenimis, bet turi vertinti visus ribą pagrindžiančius duomenis kaip visumą.²⁴¹

²³⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-387-248/2019

²³⁸ Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2020. gada 18. maija spriedums civillietā Nr. C20438911, SKC-53/2020, [13] punkts

²³⁹ Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2022. gada 28. decembra spriedums civillietā Nr. C12190019, SKC-45/2022, ECLI:LV:AT:2022:1228.C12190019.11.S, [7.7] punkts

²⁴⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-211-701/2020

²⁴¹ Riigikohus, Tsiviilkolleegium, 5. detsembri 2012. a. otsus tsiviilsejas nr 3-2-1-143-12, p 15

Estijos Aukščiausiasis Teismas 2012 m. gruodžio 5 d. nutartyje pažymėjo, kad nuo tikrosios ribos vietos gali priklausyti ir kito reikalavimo – statinio dalies pašalinimo – išsprendimas, nes pirmiausia būtina nustatyti, ar statinys apskritai pastatytas peržengiant sklypo ribą.²⁴² Tai artima ir LAT pozicijai, suformuotai 2009 m. spalio 23 d. nutartyje, kurioje pažymėta, kad kai tarp kaimyninių sklypų savininkų iš esmės kyla ginčas dėl ribos vietos, tokio ginčo negalima išspręsti vien negatoriniu ieškiniu pagal CK 4.98 straipsnį – pirmiausia turi būti nustatyta pati riba pagal CK 4.45 straipsnį.²⁴³

Estijos kasacinio teismo praktikoje taip pat pabrėžiama, kad ribos nustatymas nėra vien techninis matavimo klausimas. Estijos Aukščiausiasis Teismas 2012 m. birželio 12 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3-2-1-67-12 išaiškino, kad nors kadastro įrašų teisingumas sklypų ribų ginče preziumuojamas, ši prezumpcija gali būti paneigta, jeigu kyla pagrįstų abejonių dėl ribų teritorijos planavimo duomenų sudarymo teisingumo. Tokiu atveju teismas turi vertinti visus ribai reikšmingus duomenis kartu – planus, žemėlapius, riboženklių vietą, faktinio valdymo apimtį, susiklosčiusią naudojimosi situaciją ir kitus reikšmingus įrodymus.²⁴⁴ Panašios pozicijos laikosi ir LAT, kurioje sprendžiant sklypų ribų ginčus taip pat reikalaujama ne formaliai remtis vienu dokumentu ar kadastro duomenimis, bet sistemiškai vertinti dokumentinius, faktinio naudojimo, istorinius ir proporcingumo kriterijus.²⁴⁵

Taigi Latvijos ir Estijos praktika patvirtina bendrą kontinentinės civilinės teisės tradicijai būdingą požiūrį: ribų nustatymo institutas nėra priemonė perskirstyti nuosavybę ar sukurti naujas ribas, bet tik teisinis mechanizmas nustatyti jau egzistavusią, tačiau nebeidentifikuojamą ribą. Tiek Latvijos Aukščiausiasis Teismas, tiek Estijos Aukščiausiasis Teismas, kaip ir Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, ribų nustatymą traktuoja kaip *ultima ratio* priemonę, taikytiną tik tada, kai administraciniai ir dokumentiniai ribos nustatymo būdai neleidžia išspręsti ginčo. Tokiais atvejais sprendimas turi būti grindžiamas ne subjektyviu teisingumo jausmu, bet objektyvių įrodymų visuma, proporcingumo principu ir pareiga išsaugoti teisinių santykių stabilumą.

²⁴² Ibid.

²⁴³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. spalio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-455/2009

²⁴⁴ Riigikohus, Tsiviilkolleegium, 12. juuni 2012. a. otsus tsiviilaskjas nr 3-2-1-67-12, p 23–26, 30.

²⁴⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019

IŠVADOS

1. Žemės sklypų ribų nustatymo instituto ištakos siekia Romėnų teisės *actio finium regundorum* institutą, kuriuo buvo sprendžiami kaimyninių žemės sklypų ribų ginčai ir atkuriamas nuosavybės santykių aiškumas. Ši doktrina išliko kontinentinės Europos civilinės teisės tradicijoje ir buvo perimta Lietuvos teisėje. CK 4.45 straipsnis įtvirtina savarankišką daiktinės teisės institutą, skirtą ne naujų nuosavybės teisių sukūrimui ar persikirstymui, bet jau egzistuojančių nuosavybės ribų nustatymui ir teisinio neapibrėžtumo pašalinimui. LAT praktikoje šis institutas vertinamas kaip *ultima ratio* priemonė, taikytina tik tada, kai ribos negali būti aiškiai nustatytos administracine tvarka ar pagal esamus dokumentus.
2. LAT praktikoje, taikant CK 4.45 straipsnį, išskiriama kelių tarpusavyje susijusių kriterijų sistema, pagal kurią sprendžiami žemės sklypų ribų nustatymo ginčai. Pirminis kriterijus yra dokumentiniai duomenys – kadastriniai matavimai, teritorijų planavimo dokumentai, žemės reformos projektai, ribų paženklinimo aktai ir Nekilnojamojo turto registro duomenys, kurie sudaro pagrindinį ribų nustatymo šaltinį. Faktinio naudojimo kriterijus turi subsidiarų pobūdį ir taikomas tada, kai dokumentiniai duomenys neleidžia pakankamai aiškiai nustatyti ribos. Proporcingumo kriterijus, istorinio ribų susiformavimo aplinkybės bei ginčijamo ploto padalijimo principas negali būti savarankiški ribų nustatymo pagrindai – jie vertinami tik papildomai, siekiant nustatyti istoriškai ir teisiškai egzistavusią ribą. Lygių dalių principas taikytinas tik kaip kraštutinė priemonė, kai ribos neįmanoma nustatyti pagal kitus kriterijus, todėl LAT praktika nuosekliai atmeta galimybę teismui formuoti kompromisinę ribą vien teisingumo ar patogumo pagrindu. LAT suformuota kriterijų sistema, jų taikymo prioritetai ir tarpusavio santykis sistemiškai apibendrinti 1 priede pateiktoje lentelėje.
3. Ribų nustatymo bylose LAT praktikoje taikomas visų įrodymų visumos vertinimo principas – nėra iš anksto nustatytos formalios įrodymų hierarchijos. Teismas privalo sistemiškai vertinti dokumentinius, faktinius, istorinius ir proporcingumo kriterijus bei motyvuotai pagrįsti, kodėl pasirenkamas konkretus ribos nustatymo variantas ir kodėl atmetami kiti galimi sprendimai. Teismo diskrecija šiose bylose nėra absoliuti ir ribojama motyvavimo pareigos.
4. Lyginamoji analizė rodo, kad Lietuvos ir daugumos kontinentinės Europos valstybių teismų praktikoje vyrauja tas pats esminis principas – teismas negali kurti naujos žemės sklypo ribos, bet privalo nustatyti jau egzistuojančią teisinę ribą. Skiriasi tik atskirų kriterijų prioritetai: Prancūzijoje labiau akcentuojamas fizinis ribų materializavimas riboženkliais, Vokietijoje – registro ir kadastro duomenų prezumpcija, Latvijoje – proporcingumo kontrolė, Estijoje – sisteminis kadastro duomenų ir faktinės situacijos vertinimas, o Lietuvos modelis užima tarpinę poziciją tarp griežto dokumentinio formalizmo ir lankstaus faktinio teisingumo principo. Tai leidžia daryti išvadą, kad

CK 4.45 straipsnio reglamentavimas atitinka kontinentinės Europos civilinės teisės tradiciją ir yra pakankamai lankstus efektyviam praktinių ribų ginčų sprendimui.

5. Tyrimo rezultatai patvirtina ginamąjį teiginį, kad administracinių procedūrų nepakankamumo atveju teismas neįgyja diskrecijos nustatyti žemės sklypo ribą remdamasis vien šalių interesų derinimu ar kompromiso siekiu. CK 4.45 straipsnio taikymas suponuoja sisteminių objektyvių kriterijų – dokumentinių duomenų, faktinio naudojimo, istorinio ribų susiformavimo ir proporcingumo principo – vertinimą, kurį nuosekliai patvirtina LAT praktika. Ginčijamo ploto padalijimas lygiomis dalimis išlieka subsidiaria priemone, taikytina tik išnaudojus visas kitas įrodinėjimo galimybes. Lyginamoji analizė rodo, kad šis požiūris atitinka kontinentinės Europos civilinės teisės tradiciją, kurioje teismo funkcija ribų nustatymo bylose yra ne kurti naują ribą, bet nustatyti istoriškai ir teisiškai egzistavusią ribą. Taigi CK 4.45 straipsnis užtikrina teisinį tikrumą ir nuosavybės teisių stabilumą ne per kompromisą, bet per objektyvios teisinės tiesos nustatymą.

1 priedas. ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ NUSTATYMO KRITERIJŲ TAIKYMAS LAT JURISPRUDENCIJOJE

Eil. Nr.	Kriterijus	Reikšmingos LAT praktika	Kada taikomas LAT praktikoje	Kuo remiamasi	Pagrindinės savybės	Santykis su kitais kriterijais
1.	Dokumentinių duomenų kriterijus	LAT 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-170-916/2019	Pirmiausiai taikomas šis kriterijus	Kadastriniai matavimai, Nekilnojamojo turto registro duomenys, planai, reformos projektai, ribų paženklinimo aktai.	Pirminis sklypų ribų vertinimo pagrindas; prioritetinis, bet ne absoliutus	Sudaro atskaitos tašką kitų kriterijų taikymui
2.	Faktinio naudojimo kriterijus	LAT 2018 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-419-403/2018; LAT 2020 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-211-701/2020	Kai dokumentai neaiškūs, prieštaringi arba nepakankami žemės sklypų nustatymui	Faktinės ribos, tvoros, statiniai, riboženkliai, želdiniai, ilgalaikis naudojimas	Subsidiarus, papildomas kriterijus; negali savaime sukurti nuosavybės teisės	Vertinamas kartu su dokumentinių duomenų kriterijumi
3.	Proporcingumo (ginčijamo ploto padalijimo) kriterijus	LAT 2018 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-419-403/2018	Kai galimi keli ribos variantai arba nustatomas persidengimas sklypų. Kai paveikia abiejų savininkų sklypų plotus	Leistinos paklaidos, sklypų plotų santykis, šalių interesų pusiausvyra	Negalima privilegijuoti vienos šalies kitos šalies sąskaita	Taikomas kartu su kitais kriterijais, ne savarankiškai
4.	Istorinio ribų susiformavimo kriterijus	LAT 2011 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-189/2011	Kai reikia atkurti pirminę ribų formavimo situaciją	Istoriniai planai, techninės bylos, žemėtvarkos projektai, seni riboženkliai, sklypo formavimo istorija	Stabilizuoja teisinius santykius; padeda nustatyti pirminę, istoriškai ir teisiškai egzistavusią ribą	Papildo dokumentinių duomenų kriterijų

5.	Įrodymų visumos vertinimo kriterijus	LAT 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019	Visose bylose galutiniam sprendimui priimti	Visi byloje esantys dokumentai ir faktiniai duomenys	Kompleksinis, sisteminis, nėra vienas kriterijus nėra absoliutus	Sujungia visus kriterijus į vieną vertinimo sistemą
6.	Sklypų ribų nustatymas teismo tvarka kaip <i>ultima ratio</i> principas	LAT 2024 m. rugsėjo 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-151-403/2024	Išimtiniais atvejais, kai išnaudoti kiti kriterijai	Neįmanomumas nustatyti tikrosios ribos pagal kitus kriterijus; visų kitų kriterijų išnaudojimas	Subsidiarus, išimtinis, taikomas kaip paskutinė priemonė	Ribų nustatymas nėra pirminė, o krašutinė priemonė

LITERATŪROS SĄRAŠAS

NORMINAI TEISĖS AKTAI

Nacionaliniai teisės aktai

1. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. 2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII-1864. *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 74-2262 (su vėlesniais pakeitimais)
2. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. 1994 m. balandžio 26 d. Nr. I-446. *Valstybės žinios*, 1994, Nr. 34-620 (su vėlesniais pakeitimais)
3. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas. 1996 m. kovo 19 d. Nr. I-1240. *Valstybės žinios*, 1996, Nr. 32-788 (su vėlesniais pakeitimais)
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas. 2000 m. balandžio 25 d. Nr. VIII-1764. *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 58-1704 (su vėlesniais pakeitimais)
5. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas. 1996 m. rugsėjo 24 d. Nr. I-1539. *Valstybės žinios*, 1996, Nr. 100-2261 (su vėlesniais pakeitimais)
6. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas. 1991 m. birželio 18 d. Nr. I-1607. *Valstybės žinios*, 1991, Nr. 24-635 (su vėlesniais pakeitimais)
7. Pirmasis Lietuvos Statutas, 1529 m., IV knyga, 13 straipsnis
8. Antrasis Lietuvos Statutas, 1566 m., IV knyga, 10 straipsnis
9. Trečiasis Lietuvos Statutas, 1588 m., IV knyga, 9 ir 11 straipsniai

Tarptautiniai teisės aktai

10. Universal Declaration of Human Rights (adopted 10 December 1948 by United Nations General Assembly Resolution 217 A (III)) UNGA Res 217 A (III) (UDHR)
11. Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms (adopted 4 November 1950, entered into force 3 September 1953) ETS 5: 213 UNTS 221 (ECHR)
12. Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos Protokolas Nr. 1, iš dalies pakeistas Protokolu Nr. 11. 1952 m. kovo 20 d. Nr. 1. *Valstybės žinios*, 2011-12-22, Nr. 156-7391

Kitų valstybių teisės aktai

13. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 Nr 16 poz. 93), art. 153
14. *Bürgerliches Gesetzbuch* (vom 18. August 1896, in Kraft getreten am 1. Januar 1900) Reichsgesetzblatt 1896, S. 195–603; heute BGBI. III, Gliederungsnummer 400-2 (BGB). §§ 919–920 (Grenzfeststellung, Grenzverwirrung)
15. *Code civil* (promulgué le 21 mars 1804) Bulletin des lois de la République française, No 345; version consolidée publiée sur [Légifrance](http://legifrance.gouv.fr/legitext/000006070721), LEGITEXT000006070721. Art. 646 (Berangé)

16. *Civillikums* (pieņemts 1937. gada 28. janvārī, stājās spēkā 1938. gada 1. janvārī; darbība atjaunota pēc Latvijas neatkarības atjaunošanas ar 1992. gada 14. janvāra likumu “Par 1937. gada Latvijas Republikas Civillikuma spēka atjaunošanu” un turpmākajiem 1992–1993. gada grozījumiem) *Valdības Vēstnesis*, 1937, Nr. 41, 927 straipsnis, 1041–1044 straipsnī
17. *Asjaōīgusseadus* (vastu vōetud 9. juunil 1993, jōustus 1. detsembril 1993) RT I 1993, 39, 590
18. *Riigikohus*, tsiviilkolleegium, 12. juuni 2012, tsiviilasjas nr 3-2-1-67-12, p-d 23–26

SPECIALIOJI LITERATŪRA

19. Nekrošius I., Nekrošius V., Vēlyvis S. Romēnų teisė. Antrasis, pataisytas ir papildytas leidimas. Vilnius, 1999
20. Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius, 2006
21. Monkevičius E. Prigimtinė teisė ir žemė: istorija ir dabartis : monografija. Vilnius, 2022
22. Monkevičius E. Žemės teisė ir administravimas : vadovėlis. Vilnius, 2014
23. George Mousourakis, *A Legal History of Rome*. London: Routledge, 2007
24. Zdanowicz U., *Model postępowania rozgraniczeniowego w świetle obowiązujących przepisów prawa*, „Palestra“, 7/2023
25. Bacior S., Hernik J., Prus B., *Postępowanie rozgraniczeniowe. Aspekty teoretyczne i przykłady z praktyki*, Wydawnictwo Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie, Kraków, 2021

TEISMŲ PRAKTIKA

26. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-525/2012
27. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. vasario 7d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-35/2011
28. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. lapkričio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-453/2010
29. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-103/2009
30. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-110/2010
31. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. spalio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-457/2009
32. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. gegužės 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-226/2009

33. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. gruodžio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-536/2014
34. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2024 m. rugsėjo 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-151-403/2024
35. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-387-248/2019
36. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-304-695/2019
37. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-170-916/2019
38. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-533-681/2016
39. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-622-421/2015
40. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-195/2010
41. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. spalio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-455/2009
42. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-106-916/2021
43. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2020 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-211-701/2020
44. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-241-415/2016
45. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. balandžio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-219-415/2016
46. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. lapkričio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-475/2010
47. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-39-611/2016
48. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. lapkričio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-631-916/2015
49. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-508-686/2015

50. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. liepos 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-443-701/2015
51. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2013 m. lapkričio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-542/2013
52. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-580/2012
53. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-547-421/2015
54. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-419-403/2018
55. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2018 m. birželio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-245-378/2018
56. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. spalio 29 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-459/2014
57. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-473/2012
58. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2011 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-189/2011
59. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugsėjo 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-407/2008
60. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. sausio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-49/2006
61. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. balandžio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-263/2006
62. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Specialiosios teisėjų kolegijos 2019 m. balandžio 12 d. nutartis teisingumo byloje Nr. T-26/2019
63. Sąd Najwyższy, postanowienie z dnia 9 października 2020 r., sygn. akt III CZP 92/19
64. Sąd Najwyższy, postanowienie z dnia 24 marca 2021 r., sygn. akt I CSK 265/20
65. Sąd Najwyższy, postanowienie z 9 kwietnia 2026 r., sygn. akt I CSK 41/26
66. Sąd Najwyższy, postanowienie z 8 kwietnia 2025 r., sygn. akt I CSK 2707/23
67. Sąd Najwyższy, postanowienie z 4 lipca 2024 r., sygn. akt II CSKP 1573/22
68. Sąd Najwyższy, postanowienie z 29 czerwca 2021 r., sygn. akt II CSK 542/20
69. Sąd Najwyższy, postanowienie z 8 czerwca 2017 r., sygn. akt IV CSK 683/16
70. Sąd Najwyższy, postanowienie z dnia 27 lutego 2013 r., sygn. akt IV CSK 357/12
71. Sąd Najwyższy, postanowienie z dnia 24 sierpnia 2011 r. sygn. akt IV CSK 596/10

72. Cour de cassation, troisième chambre civile, arrêt du 27 mars 2025, pourvoi n° H 23-13.760, ECLI:FR:CCASS:2025:C300175
73. Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 2. Dezember 2005 – V ZR 11/05, ECLI:DE:BGH:2005:021205UVZR11.05.0
74. Cour de cassation, troisième chambre civile, 19 janvier 2011, pourvoi n° 09-71.207, Bull. civ. III, cassation
75. Cour de cassation, troisième chambre civile, 6 juillet 2022, pourvoi n° 21-17.217, ECLI:FR:CCASS:2022:C300562
76. Cour de cassation, troisième chambre civile, 20 novembre 2025, pourvoi n° 24-14.069, ECLI:FR:CCASS:2025:C300551
77. Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 13. Juli 2018 – V ZR 308/17, in: *Neue Juristische Wochenschrift-Rechtsprechungs-Report Zivilrecht* (NJW-RR), 2019, S. 78 ff.
78. Riigikohus, tsiviilkolleegium, 12. juuni 2012, tsiviilasjas nr 3-2-1-67-12, p-d 23–26
79. Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2020. gada 18. maija spriedums civillietā Nr. C20438911, SKC-53/2020, [9]–[13] punkti
80. Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2022. gada 28. decembra spriedums civillietā Nr. C12190019, SKC-45/2022, ECLI:LV:AT:2022:1228.C12190019.11.S, [7.7] punkts
81. Riigikohus, Tsiviilkolleegium, 5. detsembri 2012. a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-143-12, p 15
82. Riigikohus, Tsiviilkolleegium, 12. juuni 2012. a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-67-12, p 23–26, 30

ANOTACIJA

Magistro baigiamajame darbe analizuojamos Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos tendencijos bylose dėl žemės sklypų ribų nustatymo pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.45 straipsnį. Tiriama pagrindiniai kriterijai, kuriais vadovaujamasi sprendžiant žemės sklypų ribų ginčus: dokumentinių duomenų, faktinio naudojimo, proporcingumo, istorinio ribų susiformavimo, įrodymų visumos vertinimo bei *ultima ratio* principo. Vertinamas šių kriterijų taikymo nuoseklumas, teismo diskrecijos ribos ir motyvavimo pareiga. Taip pat atliekama lyginamoji analizė su kitų kontinentinės Europos valstybių teismų praktika. Tyrimas parodė, kad CK 4.45 straipsnis taikomas kaip subsidiari priemonė, skirta ne naujai ribai sukurti, bet istoriškai ir teisiškai egzistuojančiai ribai nustatyti.

Reikšminiai žodžiai: žemės sklypų ribos, CK 4.45 straipsnis, LAT praktika, dokumentiniai duomenys, faktinis naudojimas, *ultima ratio*.

ANNOTATION

Master's thesis analyzes the trends in the case law of the Supreme Court of Lithuania in disputes concerning the determination of land plot boundaries under Article 4.45 of the Civil Code of the Republic of Lithuania. The study examines the main criteria applied in resolving land boundary disputes: documentary evidence, actual use, the principle of proportionality, the historical formation of boundaries, the assessment of the entirety of evidence, and the *ultima ratio* principle. The consistency of the application of these criteria, the limits of judicial discretion, and the duty to provide reasoning are also evaluated. A comparative analysis is carried out with the judicial practice of other continental European states. The research has shown that Article 4.45 of the Civil Code is applied as a subsidiary measure intended not to create a new boundary, but to determine the historically and legally existing boundary.

Keywords: land plot boundaries, Article 4.45 of the Civil Code, Supreme Court of Lithuania case law, documentary evidence, actual use, *ultima ratio*.

SANTRAUKA

Magistro baigiamajame darbe nagrinėjamos Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos tendencijos bylose dėl žemės sklypų ribų tikslinimo. Tyrimo objektas – sklypų ribų ginčų tendencijos, jų raida ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojama praktika. Tyrimo dalykas – teisės aiškinimo ir taikymo kriterijai bei jų nuoseklumas taikant Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.45 straipsnį.

Darbo tikslas – ištirti ir įvertinti Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojamos praktikos tendencijas bylose dėl sklypų ribų tikslinimo bei nustatyti pagrindinius kriterijus, kuriais vadovaujamasi sprendžiant ginčus dėl žemės sklypų ribų nustatymo. Šiam tikslui pasiekti iškelti uždaviniai: išanalizuoti sklypų ribų nustatymo teisinį reglamentavimą ir jo raidą, nustatyti pagrindinius LAT praktikoje suformuotus kriterijus bei įvertinti jų taikymo problemas ir atlikti lyginamąją analizę su užsienio valstybių praktika.

Darbe taikyti sisteminės analizės, lyginamasis, loginis, lingvistinis ir sintezės metodai. Tyrimo metu nustatyta, kad CK 4.45 straipsnis įtvirtina tik bendrą sklypų ribų nustatymo modelį, todėl esminę reikšmę šios normos turinio konkretizavimui turi kasacinio teismo praktika. LAT yra suformavęs nuoseklią kriterijų sistemą, apimančią dokumentinių duomenų prioritetą, faktinio naudojimo subsidiarumą, proporcingumo principą, istorinio ribų susiformavimo reikšmę, įrodymų visumos vertinimą ir *ultima ratio* principo taikymą.

Tyrimas parodė, kad teismas negali kurti naujos ribos kompromiso pagrindu, bet privalo nustatyti istoriškai ir teisiškai egzistavusią ribą. Tik tais atvejais, kai dokumentai, faktinis naudojimas ir kiti įrodymai neleidžia nustatyti tikrosios ribos, gali būti taikomas ginčijamo ploto padalijimo lygiomis dalimis principas. Praktikoje išlieka problemų dėl nevienodo kriterijų taikymo, nepakankamo teismo sprendimų motyvavimo ir per ankstyvo *ultima ratio* principo taikymo.

Lyginamoji analizė parodė, kad Lietuvos modelis iš esmės atitinka Vokietijos, Lenkijos ir Baltijos valstybių praktiką, kur ribų nustatymas laikomas subsidiaria teismo funkcija, o Prancūzijos modelyje labiau akcentuojama savininko teisė inicijuoti ribų nustatymą. Darytina išvada, kad Lietuvos sklypų ribų nustatymo institutas atitinka kontinentinės teisės tradiciją, tačiau praktikoje būtinas didesnis kriterijų taikymo nuoseklumas.

SUMMARY

The Master's thesis examines the tendencies of the judicial practice of the Supreme Court of Lithuania in cases concerning land plot boundaries revision. The object of the research is the development of land boundary disputes, their tendencies, and the judicial practice formed by the Supreme Court of Lithuania. The subject of the research is the interpretation and application of legal criteria and their consistency under Article 4.45 of the Civil Code of the Republic of Lithuania.

The aim of the thesis is to analyse and assess the tendencies of the judicial practice formed by the Supreme Court of Lithuania in cases concerning land plot boundaries revision and to identify the main criteria applied in resolving disputes regarding the determination of land plot boundaries. In order to achieve this aim, the following objectives were set: to analyse the legal regulation of land boundary determination and its development, to identify the main criteria established in the case law of the Supreme Court of Lithuania, to evaluate the problems of their application, and to carry out a comparative analysis with the practice of foreign states.

The research applies methods of systematic analysis, comparison, logic, linguistics, and synthesis. During the research, it was established that Article 4.45 of the Civil Code provides only a general model for determining land plot boundaries; therefore, the practical content of this legal norm is largely developed through the case law of the cassation court. The Supreme Court of Lithuania has formed a consistent system of criteria, including the priority of documentary evidence, the subsidiary role of factual land use, the principle of proportionality, the importance of the historical formation of boundaries, the evaluation of the entirety of evidence, and the application of the *ultima ratio* principle.

The research has shown that the court may not create a new boundary based on compromise, but must determine the historically and legally existing boundary. Only in cases where documentary evidence, factual use, and other evidence do not allow the true boundary to be established may the principle of equal division of the disputed land area be applied. In practice, problems remain due to the inconsistent application of criteria, insufficient reasoning of court decisions, and the premature application of the *ultima ratio* principle.

The comparative analysis has shown that the Lithuanian model essentially corresponds to the practice of Germany, Poland, and the Baltic States, where boundary determination is considered a subsidiary judicial function, while the French model places greater emphasis on the owner's right to initiate boundary determination. It is concluded that the Lithuanian institution of land boundary determination corresponds to the continental legal tradition; however, greater consistency in the application of criteria is still necessary in practice.