

Kadastras ir nuosavybės teisės 1918–1940 m.

Žemės valdymo ir nuosavybės santykiais pradėta rūpintis 1918 m. vos atkūrus Lietuvos nepriklausomybę. Nors tuo metu apie 80 proc. Lietuvos gyventojų vertėsi žemės ūkiu, valstiečiams, kurie sudarė 75 proc. visų šalies gyventojų, priklausė tik apie 25 proc. visos žemės. Apie trečdalį visų valstiečių buvo bežemiai arba mažžemiai. 1919 m. sausio mėn. įvykusios Antrosios Lietuvos valstybės konferencijos rezoliucijoje buvo pabrėžta, kad nedelsiant priimamuose įstatymuose reikia numatyti tokius principus:

- Lietuvos bežemiai ir mažžemiai valstiečiai turi būti aprūpinti žeme;
- žemės pirmiausia turi būti duodama savanoriams;
- reikia dalyti majoratus, valstybės ir valstiečių žemės bankų žemes, bažnyčių žemes ir tuos dvarus, kurių savininkai negali apsėti savo žemės;
- žemė turi būti duodama nuosavybėn, o atlyginimo už ją klausimus sprendžia Steigiamasis Seimas;
- miškai ir vandenys pereina valstybės nuosavybėn;
- valstiečių žemės, paverstos dvaro žeme, turi būti grąžintos valstiečiams.

Žemės reforma ir žemės tvarkymas

Nuo 1919 m. Lietuvoje pradėta vykdyti žemės ūkio reforma, kuria buvo siekiama visiškai panaikinti baudžiavos liekanas, atgaivinti karo nusmukdytą ekonomiką ir įtvirtinti rinkos santykius. Radikalios žemės reformos įstatymas Seime buvo priimtas 1922 m. kovo 29 dieną. Svarbiausi tarpukario Lietuvoje vykusios žemės reformos tikslai buvo šie: aprūpinti žeme bežemius, mažžemius ir savanorius, išdalyti valstybės žinioje esančias žemes, išskirstyti kaimus į vienkiemius, likviduoti servitutus. Visų pirma buvo numatyta duoti žemės bežemiams ir mažžemiams, kurių tėvų žemė po 1861 m. buvo konfiskuota ir priskirta prie dvarų. 1919 m. priimtas įstatymas, kuriame numatyta išdalyti valstybines žemes nusipelnusiems kariškiams, o 1919 m. rugpjūčio 28 d. išleistas įstatymas, kuriuo remiantis bažnyčios ir jų turtai, atimti Rusijos vyriausybės, paimami Lietuvos valstybės žinion. Už atimtą žemę buvo atlyginama. Savanoriams žemė buvo skiriama be išsimokėjimo, kiti už žemę turėjo 36 metus mokėti nedidelį mokestį. 1919 m. buvo priimtas prieš stambiąją žemėvaldą nukreiptas žemės pirkimo ir įkeitimo įstatymas, pagal kurį kiekvienas pilnametis Lietuvos pilietis turėjo teisę įsigyti ne daugiau kaip 50 dešimtinių žemės.

Vykdamt žemės reformą, pirmiausia reikėjo sudaryti žemės fondą – žemės reformos

objektą. Į šį fondą buvo įtraukta dvarų, majoratų, bažnyčių ir vienuolynų, atskirų asmenų 80 ha viršijanti žemė ir valstybinė žemė. Žemė buvo nusavinama palaiptams, didžiausią tokios žemės dalį sudarė privati savininkų žemė. Nustatyta didžiausia galimos turėti žemės norma – 80 ha, o visa norma viršijanti žemė buvo paimama į Valstybės žemės fondą (savininkams už ją kompensuojant). Šį fondą sudarė apie 1,3 mln. ha, žemė iš jo pirmiausia buvo dalijama savanoriams, paskui – valstiečiams, kurie ją turėjo išpirkti per 36 metus. Žemės gavo apie 38 700 bežemių ir 26 300 mažžemių (norinčiųjų buvo beveik dukart daugiau). Dauguma to meto kaimų buvo rėžiniai, todėl juos buvo būtina išskirstyti į vienkiemius. Apie 7 tūkst. tokių kaimų buvo išskirstyta į vienkiemius, tai sudarė daugiau kaip 1,5 mln. ha žemės ploto. Svarbiausi darbai, atlikti vykdant Žemės reformos ir Žemės tvarkymo įstatymus, yra šie: dvarų parceliavimas, kaimų skirstymas į vienkiemius, servitutų naikinimas, žemės sklypų pertvarkymas, žemės vertinimas (rūšiavimas).

Remiantis Žemės reformos įstatymu buvo nustatyta, kad iš Valstybės žemės fondo žemės gali būti duodama miestams ir miesteliams plėtoti bei tvarkyti. Šio įstatymo atskirame skyriuje buvo reglamentuojamas miestų ir šalia jų esančių tam tikrų teritorijų gyventojų aprūpinimas žeme. Dalijamos žemės ploto dydis svyravo nuo 0,25 iki 1 ha. Gautą žemę asmenys privalėjo išpirkti per 36 metus kasmet mokėdami po 50 litų už hektarą, o norėdami ją perleisti kitiems asmenims turėjo gauti žemės ūkio ministro leidimą. Tokio leidimo nereikėjo, jei asmenys žemę jau buvo išpirkę iš valstybės ar gražinę valstybės paskolą.

Sėkmingai vykdoma žemės reforma skatino šalies ūkio plėtrą ir ekonomikos pakilimą, padėjo spręsti socialinius konfliktus ir didinti šalies politinį savarankiškumą. Dėl žemės reformos pradėjo formuotis nauja ūkininkavimo tradicija, paremta privačia nuosavybe. Palaiptams kūrėsi šeimos ūkiai, ėmė vyrauti efektyvesnis savininko darbas, mažėjo socialiniai skirtumai, formavosi tvirtas vidurinis visuomenės sluoksnis. Žemės savininkams buvo suteikta galimybė įkeisti, perleisti, dovanoti ar kitaip tvarkyti savo žemę. Nuosavybės teisių plėtrai didelę įtaką darė 1922 m. rugpjūčio 6 d. paskelbta Lietuvos Valstybės Konstitucija, kurioje nustatyta: „Nuosavybės teisė saugoma. Piliečio turtas galimas nusavinti įstatymo keliu tik viešajam interesui esant.“

Žemės tvarkymo įstaigų įtaka pertvarkant žemės santykius

1918 m. lapkričio 11 d. sudaryta pirmoji Laikinoji Vyriausybė 1918 m. gruodžio 1 d. prie Žemės ūkio ir valstybės turtų ministerijos įsteigė Žemės reformos komisiją, kurios svarbiausia užduotis buvo Steigiamajam Seimui teikti svarstyti ir spręsti žemės reformos vykdymo klausimus bei parengti Žemės reformos įstatymo projektą. Prie ministerijos dar veikė kelios kitos komisijos: komisija kariams žeme aprūpinti, komisija privilegijuotai įgytoms žemėms nusavinti, komisija teikti leidimus žemei perleisti, įgyti, įkeisti. Apskirtyse dirbo Žemės ūkio ir valstybės turtų ministerijos įgaliotiniai (nuo 1922 m. birželio 1 d. jie buvo vadinami apskričių žemės tvarkytojais), kurie prižiūrėjo apskirtyse veikiančių komisijų darbus: Vyresnioji apskrities žemės ūkio komisija turėjo perimti valstybės žinion apleistus dvarus ir nedarbamas žemes, Žemesnioji apskrities žemės ūkio komisija nustatydavo žemės nuomos sąlygas, Apskrities komisija turėjo aprūpinti karius žeme, o Laikinoji apskrities žemės tvarkymo komisija – paskirstyti parceliuojamus žemės sklypus jos turintiems gauti asmenims.

1919 m. Žemės ūkio ir valstybės turtų ministerijos pavadinimas buvo pakeistas į Žemės ūkio ministeriją ir jai, be kitų departamentų, dar buvo priskirtas Žemės tvarkymo

ir matavimų departamentas. Nuo 1922 m. birželio 1 d. visus žemės reformos ir kitus žemės tvarkymo darbus pradėjo koordinuoti naujas Žemės ūkio ministerijos padalinys – Žemės reformos valdyba, kurią sudarė Žemės reformos departamentas, Žemės tvarkymo ir matavimų departamentas bei Žemės reformos valdybos buhalterija. Valdyba koordinavo Žemės reformos, Žemės tvarkymo ir Melioracijos departamentų bei apskričių žemės tvarkytojų įstaigų veiklą, rengė įstatymų ir taisyklių projektus, sprendė žemės nusavinimo, valstybės turto ir žemės reformos tikslams nusavintos žemės panaudojimo, nusavinto turto įkainojimo, atlyginimo už nusavintą turtą nustatymo, karių, bežemių ir mažažemių aprūpinimo žeme, žemės tvarkymo, matavimo, melioracijos, paskolų ir pašalpų skyrimo, be savininkų likusių žemių globos, išperkamujų mokesčių už žemę nustatymo ir surinkimo, skolų mokėjimo atidėjimo ir kitus su žemės reforma susijusius klausimus.

Žemės reformos departamentas buvo sudarytas iš Nusavinimo, Parceliacijos, Likvidacijos, Perleidimo ir Atsilyginimo skyrių. Žemės reformos departamentas ir jo skyriai rengė Žemės reformos valdybos nutarimų žemių nusavinimo, nenusavinamų normų palikimo, miškų ir ežerų grąžinimo, žemės palikimo prie pramonės įmonių, nusavintų žemių ir turto naudojimo, pašalpų teikimo, žemės mainų, činšininkų ir nuomininkų valdomos žemės perleidimo jų nuosavybės klausimais projektus, valstybės vardu atliko nusavinto turto ipotekavimą, rengė ir išdavinėjo nenusavinamos žemės, pramonės įmonių, grąžintų vandenų ir miškų nuosavybės dokumentus, tikrino apygardos žemės tvarkytojų teikiamus protokolus ir apyskaitas apie nusavintų turtų likvidavimą, miestų ir miestelių činšininkų bei nuomininkų valdomos žemės bylas, sudaromas žemės nuomos sutartis, žemės mainų bylas, rengė žemės perleidimo dokumentus skirtinei ir parduotai žemei, valstybinių, globojamų bei svetimšaliams priklausančių žemių pardavimo bylas, tvarkė draudimus perleidžiamai žemei, nustatė atlyginimą rusams kolonistams už nusavintas žemes, rengė atsilyginimo už nusavintą turtą sutarčių projektus ir kontroliavo jų vykdymą.

Žemės tvarkymo ir matavimo (vėliau – Žemės tvarkymo) departamento veikla apėmė žemėtvarkos, žemės matavimo, žemės tvarkymo komisijų kuravimo, žemės nuosavybės dokumentų rengimo ir krašto matavimo sritis. Kiekvienai veiklos sričiai vadovavo referentas. Departamentas rūpinosi visos Lietuvos žemės sutvarkymu: organizavo valstybinių ir nusavintų žemių parceliavimą, kaimų skirstymą į viensėdžius, miško medžiagos, bendrųjų ganyklų ir kitų ganiavos servitutų likvidavimą, žemių sukeitimą rėžiams, iškyšuliams ir intarpams panaikinti, kelių tiesimą, ištiesinimą, perkėlimą ir panaikinimą, žemės sienų nustatymą, bendros nuosavybės teisėmis valdomos žemės padalijimą, neracionaliai išskirstytų žemių pertvarkymą, kontroliavo apygardų žemės tvarkytojų veiklą, tikrino atliktus žemės tvarkymo darbus, rengė ir išdavinėjo sutvarkytų žemių nuosavybės dokumentus, sklypų planus, ruošė matininkus.

Žemės reformos valdyba žemės reformą vykdė per apskričių ir valsčių (vėliau – apygardų) žemės reformos bei žemės tvarkymo komisijas. Iš pradžių veikė Žemės ūkio ir valstybės turtų ministerijos apskričių įgaliotiniai savo veiklos teritorijoje vykdė ministerijos įsakymus ir nurodymus žemės tvarkymo klausimais, rinko ir teikė žinias Žemės reformos komisijai apie stambius dvarus bei ūkius, didesnius kaip 100 ha, kuriuos reikėjo nusavinti, be priežiūros paliktus ūkius, trobesius ir organizavo jų priežiūrą, rinko žinias apie kariškius, mažažemius ir bežemius, kuriuos reikėjo aprūpinti žeme, trobesiais ir sėklomis. Vėliau, nuo 1922 m., įgaliotinius pakeitė apskričių žemės tvarkytojai priimdavo prašymus žemės tvarkymo darbams apskrityse, sudarydavo žemės tvarkymo metų darbų plano projektus

ir teikdavo juos Žemės tvarkymo departamentui tvirtinti, vykdavo patvirtintus planus, rengdavo žemės tvarkomąsias bylas, prižiūrėdavo ir tikrindavo matininkų darbą, organizuodavo apskričių žemės komisijų darbus. Žemės ūkio ministerijos Žemės reformos valdyba savo veiklą nutraukė 1940 m. rugpjūčio mėn., kai Sovietų Sąjunga okupavo Lietuvą.

Matininkų vaidmuo plėtojant žemės santykius

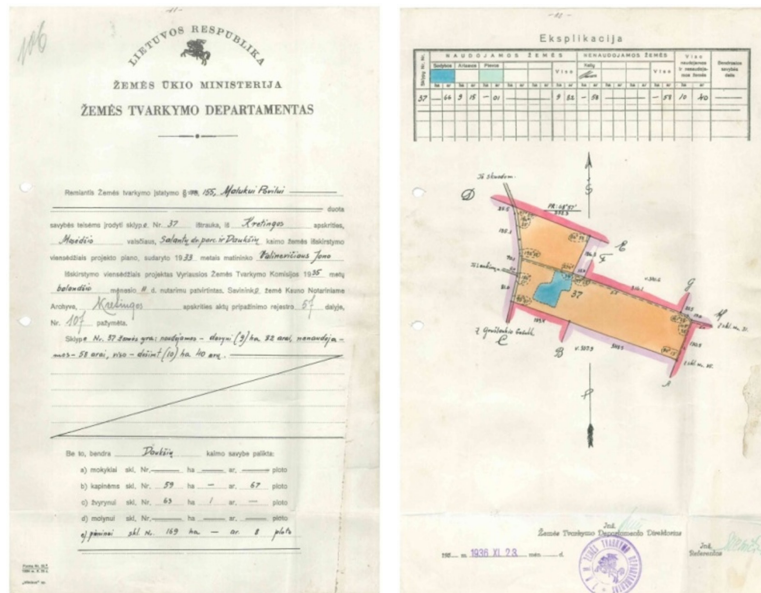
Žemės reformą įgyvendino ir kitus žemės tvarkymo darbus atliko Žemės ūkio ministerijos Žemės tvarkymo departamentas, kuriam priklausė apie 230 valstybės matininkų ir 36 braižytojai. Privatūs (prisiekusieji) matininkai turėjo teisę vykdyti žemės tvarkymo darbus tik turėdami Žemės tvarkymo departamento leidimą. Be minėtųjų žemės reformos darbų, buvo atliekami ir kiti žemės tvarkymo darbai: valstybinės žemės nuomojimas, kolonizavimas (naujų ūkių įkurdinimas), servitutų naikinimas, žemės vertinimas (rūšiavimas) ir kt.

Daug įvairių žemės valdymo ir nuosavybės klausimų buvo sprendžiama vykdant dvarų parceliaciją arba likviduojant rėžinę žemės valdymo sistemą (skirstant kaimus į viensėdžius). Skirstant kaimus į viensėdžius, paraiškos dėl šių žemėtvarkos darbų buvo teikiamos Žemės tvarkymo departamentui, kuris tvirtindavo tokių darbų atlikimo planą. Žemės tvarkymo departamento paskirtas matininkas nustatytu laiku atvykdavo į kaimą ir savarankiškai organizuodavo darbus. Jis atlikdavo ne vien žemėtvarkos darbus, bet ir nagrinėjo nuosavybės teisę į žemę patvirtinančius dokumentus, bendrai valdomos žemės padalijimo klausimus, sprendė ginčus dėl žemės plotų ir jų ribų nustatymo, rengė medžiagą ir ją teikė svarstyti apskrities žemės tvarkymo komisijai.

Matininko parengtas ir matininko revizoriaus patikrintas žemės tvarkymo projektas buvo viešai svarstomas ir ženklinamas konkrečioje vietovėje (žemės sklypai pažymimi matavimo ženklais, išmatuojamos ribų linijos, nustatomos posūkio taškų (riboženklių) koordinatės). Remiantis matavimo duomenimis patikslintą žemės tvarkymo projektą tikrindavo Žemės reformos valdybos Žemės tvarkymo departamento techninė komisija, o esant teigiamai išvadai jį patvirtindavo departamento direktorius. Patvirtintas projektas buvo perduodamas apskrities žemės tvarkymo komisijai, kuri svarstydavo teisinius klausimus (sprendė žemės savininkų ginčus, nagrinėjo suinteresuotų asmenų skundus ir kt.)

Žemės reformos, žemėtvarkos ir žemės nuosavybės teisių santykis

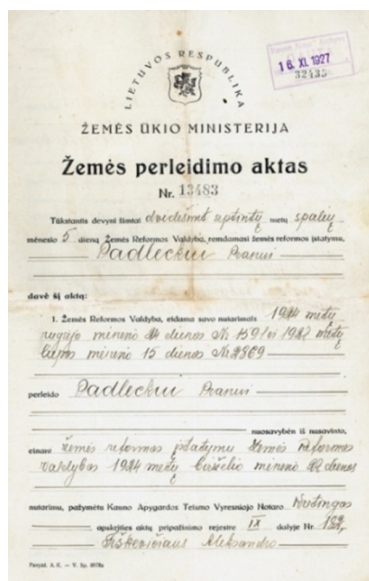
Įsiteisėjus apskrities žemės tvarkymo komisijos nutarimui dėl žemės tvarkymo projekto patvirtinimo, Žemės tvarkymo departamentas žemės tvarkymo projektą ir planą su jo nuorašu (žemės valdų planų kopijomis) siųsdavo Vyresniajam notarui (nuo 1938 m. lpotekos įstaigai), kuris nekilnojamųjų turtų knygoje pažymėdavo žemės nuosavybės teisių pakeitimus ir šiuos dokumentus su atitinkamais įrašais grąžindavo Žemės tvarkymo departamentui. Įrašant į nekilnojamųjų turtų knygas duomenis apie pertvarkytus žemės sklypus, buvo privaloma užfiksuoti ir šią žemę „sunkinančias skolas“ bei kitus suvaržymus. Žemės tvarkymo departamentas savininkams nemokamai išduodavo žemės tvarkymo projekto plano ištraukas – nuosavybės teisę į žemę patvirtinančius dokumentus.



1 pav. Ištrauka iš kaimo išskirstymo į viensėdžius projekto plano (Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos archyvas)

Žemės nuosavybės dokumentus galima sugrupuoti taip: 1) pagal Žemės reformos įstatymą išduoti žemės perleidimo aktai; 2) pagal Žemės tvarkymo įstatymą išduodamos plano ištraukos; 3) viešose varžytinėse įgytai žemei notarų arba lptekos skyriaus išduoti aktai; 4) žemės perleidimo ir laisvo pasidalijimo aktai; 5) teismo sprendimai; 6) kaimo ūkininkų sueigų nutarimai dėl žemės priklausomybės. Mažiausiai ginčų kildavo dėl trijų pirmųjų grupių dokumentų, jie buvo aiškiausi.

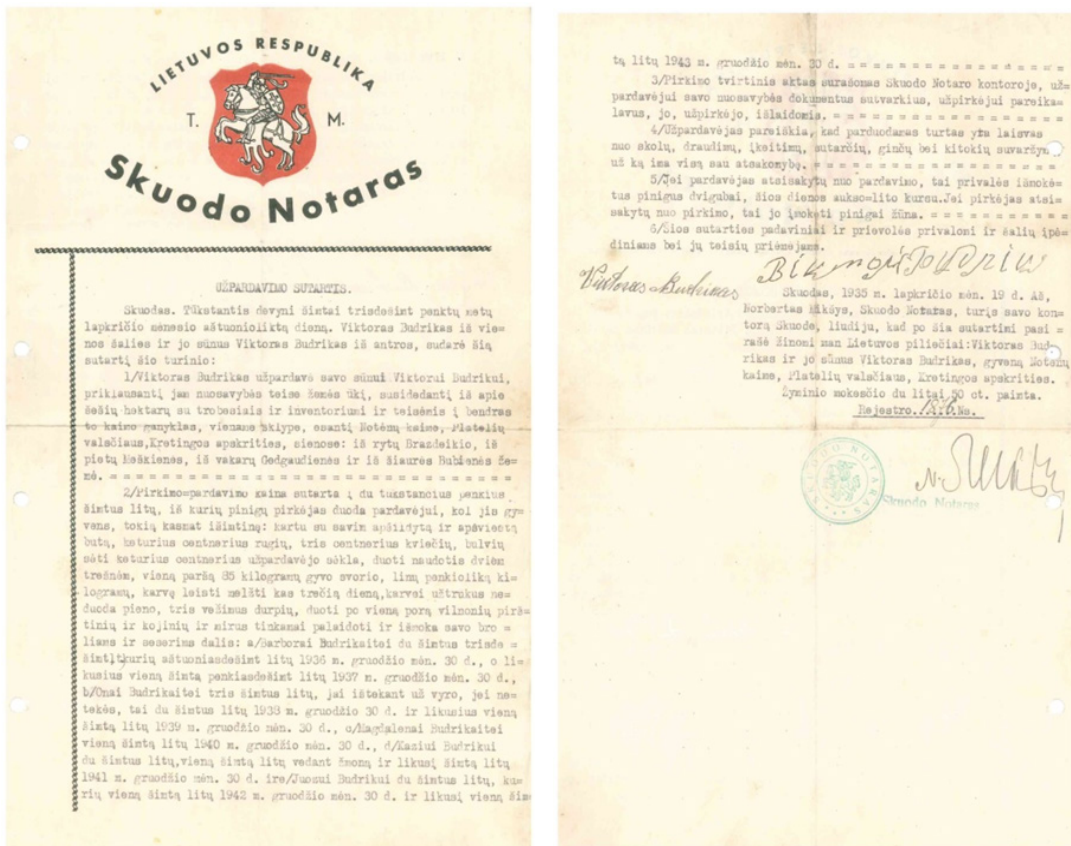
Galimybė skirstant kaimo žemę į viensėdžius kaimo ūkininkų sueigose spręsti ir žemės nuosavybės klausimus (dažniausiai susijusius su žemės atidalijimu iš bendrosios nuosavybės) leido gerokai paspartinti žemės reformos eigą. Ūkininkų sueiga tokius nutarimus priimdavo tik tuo atveju, jei nekildavo ginčų tarp žemės savininkų ar valdytojų. Ginčai dėl žemės padalijimo ar nuosavybės nustatymo visada buvo sprendžiami teismuose.



2 pav. Žemės perleidimo aktas (Prieiga per internetą: <https://www.limis.lt/paieska/perziura/-/exhibit/preview/182577575?s_id=P5PTMELzILWcFi8l&s_ind=450&valuable_type=EKSPONATAS>)

Notarų ir hipotekos įstaigų vaidmuo plėtojant žemės rinką

Vadovaujantis 1919 m. sausio 16 d. Laikinuoju Lietuvos notariato sutvarkymo įstatymu pradėtos steigti notarų kontoros. Jų skaičių ir vietą nustatydavo, notarų skirdavo ir atleisdavo teisingumo ministras, o šių kontorų veiklą prižiūrėdavo apygardų teismai. Notarai tvirtindavo sandorius (pirkimo–pardavimo, įkeitimo, paskolos ir kt., įgaliojimus, testamentus), dokumentų nuorašus, atlikdavo kitus notarinius veiksmus. Be to, jie tvarkydavo aktų, protestų, liudijimų, patikrintų skolos pasižadėjimų ir sutarčių rejestrus, abėcėlines šių dokumentų rodykles, pavestų saugoti dokumentų sąrašus, abėcėlinius bankrutavusių asmenų ir nepilnamečių, kuriems pripažinta globa ir atimta teisė valdyti turtą, sąrašus, įkeisto nekilnojamojo turto draudimo ir jo panaikinimo liudijimų rinkinius.



3 pav. Užpardavimo sutartis. (Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos archyvas)

Notarai apie savo surašytus nuosavybės teisių į nekilnojamąjį turtą įtvirtinimo, perleidimo ar suvaržymo aktus informuodavo Kauno vyresnįjį notarą, kuris vadovavo Kauno notariato archyvui, tvirtindavo ir registruodavo atitinkamų aktų išrašus iš notaro knygų. Vyresnysis notaras tvirtindavo kitų notarų sudarytus nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo, pasidalijimo, atidalijimo, išskyrimo, dovanojimo, įkeitimo, nuomos sutartis ir aktus. Šie dokumentai turėjo būti pristatomi vyresniajam notarui per metus nuo jų įrašymo knygose. Netvirtinami aktai (kaimo išskirstymo į vienkiemius planai, Žemės reformos valdybos sudaryti žemės perleidimo aktai, teismų sprendimai dėl nuosavybės teisių pripažinimo, siaurinimo, įkeitimo teisių perleidimo aktai ir pan.) buvo įtraukiami į pripažinimo rejestrus. Įstaigos interesantams išduodavo pažymą apie nekilnojamojo turto sudėtį, priklausomybę ir kt., ištraukas iš pripažinimo rejestrų, įvairių notariniam archyve

esančių dokumentų nuorašus. Kredito įstaigos turėjo teisę gauti įkeitimo liudijimus.

1938 m. sausio 1 d. įsigaliojus Įpotekos įstatymui, Vyresniojo notaro įstaiga buvo panaikinta, jos funkcijas perėmė apskričių ipotekų įstaigos, kurios buvo įsteigtos vadovaujantis 1936 m. gruodžio 3 d. Lietuvos Respublikos Teismų santvarkos įstatymo 1938 m. sausio 1 d. papildymu. Šios įstaigos veikė prie apylinkių teismų, joms vadovaudavo apylinkių teismų teisėjai. Įpotekos įstaigų veikla buvo reglamentuojama nuo 1938 m. sausio 1 d. pradėjusiame galioti 1936 m. priimtame Įpotekos įstatyme, Apygardos teismų statute ir kituose teisės aktuose. Apskričių ipotekos įstaigos iš Vyriausiojo notaro įstaigos Kaune perėmė nebaigtas nekilnojamojo turto įteisinimo ir kitas su turtu susijusias bylas, notarinių aktų pripažinimo registrus, draudžiamųjų ir atleidžiamųjų straipsnių rinkinius bei protestus. Apskričių ipotekos įstaigos tvarkė ir saugojo nekilnojamojo turto ipotekos knygas, kuriose buvo kaupiami duomenys apie nuosavybės teisę, jos panaikinimą arba apribojimą, nuomos ir įkeitimo teisę, tikrino pateikiamus nuosavybės įgijimo, įkeitimo ir kitus dokumentus, priimdavo nutarimus dėl turto įrašymo į ipotekos knygas, skolų, mokesčių, baudų, alimentų išieškojimo, pinigų, gautų už išvaržytą turtą, padalijimo kreditoriams, tvirtino turto pirkimo–pardavimo, dovanojimo, padalijimo, nuomos, įkeitimo ir kitus aktus, įrašydavo turtą į aktų pripažinimo registrus, išduodavo asmenims ir institucijoms dokumentų nuorašus, išrašus iš ipotekos knygų, turto įkeitimo liudijimus ir kt.

Žemės kadastro plėtra

Vadovaudamasi 1926 m. priimta Žemei rūšimis, einant žemės mokesnių įstatymu, skirstyti instrukcija, 1926 m. balandžio mėn. savo veiklą pradėjo Vyriausioji žemės rūšiavimo komisija, kurią sudarė Žemės ūkio ministerijos, Finansų ministerijos Mokesčių departamento ir Vidaus reikalų ministerijos Savivaldybių departamento atstovai. Šios komisijos pirmininką skyrė žemės ūkio ministras, o jos veiklą prižiūrėjo Žemės ūkio ministerijos Žemės ūkio departamentas. Vyriausioji žemės rūšiavimo komisija, vykdydama savo veiklą, vadovavosi 1923 m. Žemės mokesnių įstatymu, 1926 m. Žemei rūšimis, einant žemės mokesnių įstatymu, skirstyti instrukcija, jų pakeitimais ir kitais teisės aktais. Vyriausioji žemės rūšiavimo komisija buvo centrinė tvarkomoji ir apeliacinė įstaiga, kuri sprendė žemės rūšiavimo klausimus. Ji tvirtino apskričių žemės rūšiavimo komisijų sudarytą žemės plotų suskirstymą rūšimis arba jį pakeisdavo, tyrė asmenų, nepatenkintų apskričių žemės rūšiavimo komisijų nutarimais dėl žemės rūšiavimo, skundus ir, reikalui esant, iš naujo vertindavo žemės plotą. Vyriausiosios žemės rūšiavimo komisijos sprendimas buvo galutinis.

Apskričių žemės rūšiavimo komisijas paprastai sudarydavo apskrities agronomas, mokesčių inspektorius ar jo padėjėjas, apskrities tarybos atstovas, o svarstant miškų klausimus – miškų urėdas. Komisijos darbui vadovaudavo apskrities agronomas, o jos veiklos pradžią ir pabaigą nustatydavo žemės ūkio ministras. Apskričių žemės rūšiavimo komisijos buvo pavaldžios Vyriausiajai žemės rūšiavimo komisijai. Jos prižiūrėdavo ir tvarkydavo visos apskrities žemės rūšiavimo darbus: sudarydavo numatytų ištirti ir suskirstyti rūšimis apskričių žemės plotų projektus, priimdavo nutarimus dėl kiekvieno juridinio žemės ploto vieneto ar jo dalies suskirstymo rūšimis ir teikdavo juos Vyriausiajai žemės rūšiavimo komisijai, valsčių valdyboms ir apskrities mokesčių inspekcijai, siųsdavo žemės savininkams pranešimus apie komisijų priimtus nutarimus dėl jų žemės plotų

suskirstymo rūšimis ir tirdavo žemės savininkų skundus. Komisijos pirmininkas apmokydavo žemės tyrėjus, organizuodavo ir kontroliuodavo jų darbą.

Be to, buvo rengiami žemės tyrimo žiniaraščiai, kuriuose buvo nurodoma: ūkio arba tiriamo žemės ploto pavadinimas, dydis, padėtis (atstumas nuo miestų ir natūralių vietovės objektų), žemės naudmenų rūšys ir žemės vertė. Paskui šie žiniaraščiai buvo siunčiami apskričių žemės rūšiavimo komisijoms, kurios parengdavo žemės suskirstymo rūšimis projektus ir apie nustatytas žemės rūšis pranešdavo kiekvienam žemės savininkui arba valdytojui. Nepatenkintieji rūšiavimu galėjo šių komisijų nutarimus per vieną mėnesį apskųsti Vyriausiajai žemės rūšiavimo komisijai. Žemės rūšiavimo darbai vyko dvylika metų, išrūšiuota 4553,7 tūkst. ha žemės. Žemės rūšiavimo metu nustatyta žemės vertė buvo artima žemės rinkos kainai. Pirmosios rūšies žemė buvo įvertinta 800–900 Lt, antrosios – 600–700 Lt, trečiosios – 400–500 Lt, ketvirtosios – 200–300 Lt už vieną hektarą.

Rengiantis kitiems žemės kadastro darbams Lietuvoje pirmiausia buvo planuojama parengti tinkamą kartografinę medžiagą. Tuo tikslu buvo vykdoma trečiosios ir ketvirtosios eilių trianguliacija bei rengiama horizontalinė nuotrauka.

Žemės rinkos plėtra

Dėl Lietuvoje atliktų žemės reformos darbų gerokai suintensyvėjo žemės naudojimas: sumažėjo dirvonų ir padaugėjo ariamosios žemės plotų, o pagerėjus žemės naudojimo sąlygoms suaktyvėjo ir žemės rinka. Žemės reformos įstatyme buvo nustatyta, kad vienas ūkininkauti norintis Lietuvos pilietis gali įsigyti ne daugiau kaip 150 ha žemės. Nuo 1930 m. balandžio 3 d. žemės galėjo nusipirkti ir tie asmenys, kurie patys arba jų tėvai ar seneliai vertėsi arba buvo vertęsi žemės ūkiu, arba dirbo ar buvo dirbę žemės ūkyje. Žemės pirkimo leidimus išduodavo savivaldybės, o nuo 1939 m. balandžio 20 d. – žemės ūkio ministras. Be šalių susitarimu perleidžiamos privačios žemės, iš varžytynių buvo parduodami ūkiai (iš viso buvo parduota 25 tūkst. ūkių) ir valstybei nereikalinga valstybinė žemė.

1919–1940 m. atlikti žemės reformos ir žemės tvarkymo darbai skatino intensyvesnį žemės naudojimą, aktyvesnę žemės rinkos plėtrą, sistemingą kadastro kūrimą ir žemės nuosavybės dokumentų išdavimą. Norintys ūkininkauti Lietuvos piliečiai galėjo įsigyti žemės, bet tam reikėjo gauti specialų valstybės leidimą, nes to meto Lietuvoje valstybė atliko svarbią funkciją ne tik pertvarkant žemės ūkį, bet ir liberalizuojant nuosavybės santykius. Deja, šis pakankamai laisvos žemės ūkio rinkos kūrimo aukso amžius Lietuvoje truko neilgai. Žemės nuosavybės raida sustojo, kai 1940 m. Sovietų Sąjunga okupavo Lietuvą.

Literatūros sąrašas:

1. VASKĖLA, G. Žemės reforma Lietuvoje 1919–1940 m. Vilnius: Lietuvos istorijos institutas, 1998, p. 7.
2. BAČELIS, Z. Kadastras. Žemėtvarka ir melioracija, 1934, Nr. 2, p. 28–40.
3. BAČELIS, Z. Žemėtvarkos ir žemės nuosavybės santykiai. Žemėtvarka ir melioracija, 1938, Nr. 1, p. 10–30.
4. BAČELIS, Z. Žemėtvarkos ir žemės nuosavybės santykiai. Žemėtvarka ir melioracija, 1938, Nr. 3, p. 163–176.
5. Žemės ūkio ministerijos metraštis. Kaunas: Spindulys, 1937.
6. ŠALKAUSKIS, K. Lietuvos novelos. Kaunas: Raidė, 1935, p. 320–373.