

Susedské vzťahy - otázky a odpovede

1. Ako by bolo možno definovať „susedské vzťahy“ a kde je obsiahnutá ich úprava?

Susedské vzťahy sú vlastne druhom občianskoprávných vzťahov, v ktorých sa susedia stávajú účastníkmi takýchto vzťahov, pričom tieto vznikajú buď z právnych úkonov alebo z iných skutočností, s ktorými zákon vznik týchto vzťahov spája. Všetci účastníci majú v občianskoprávných vzťahoch rovnaké postavenie.

Právna úprava subjektívnych práv občanov je predovšetkým garantovaná Ústavou SR, kde je v čl. 46 vyjadrená základná zásada právnej ochrany subjektívnych práv a to zákaz tzv. „odopretia spravodlivosti“. Na uvedenú úpravu nadväzuje úprava v Občianskom zákonníku., podľa ktorého každý, koho subjektívne právo bolo ohrozené alebo porušené, má právo požadovať, aby mu povelaný orgán, ktorým je spravidla súd poskytol ochranu.

2. Je výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nejakým obmedzený?

Výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Definícia dobrých mravov nie je nikde normatívne upravená. Pojmom dobré mravy možno rozumieť pravidlá morálneho charakteru, pričom v rôznych obdobiach a za rôznych okolností sa mravné pravidlá hodnotia rozdielne, t.j. podliehajú zmenám v závislosti od konkrétneho spoločenského vývoja a do popredia teda nevystupuje ani tak subjektívny názor účastníka ako spoločenské objektivizované hodnotenie.

3. Kto má dbať na to, aby nedochádzalo k ohrozovaniu a porušovaniu práv z občianskoprávných vzťahov a kde sa možno domáhať ochrany?

Všetky fyzické a právnické osoby, štátne orgány, a orgány miestnej samosprávy dbajú o to, aby nedochádzalo k ohrozovaniu a porušovaniu práv z občianskoprávných vzťahov a aby sa prípadné rozpory medzi účastníkmi odstránili predovšetkým dohodou.

Proti tomu, kto právo ohrozí alebo poruší, možno sa domáhať ochrany u orgánu, ktorý je na to povelaný. Ak nie je v zákone ustanovené niečo iné je týmto orgánom súd.

Ak došlo k zrejmemu zásahu do pokojného stavu, možno sa domáhať ochrany aj na obci. Obec môže predbežne zásah zakázať alebo uložiť, aby bol obnovený predošlý stav. Tým nie je dotknuté právo domáhať sa ochrany na súde.

Obce v rámci svojich právomocí zabezpečujú verejný poriadok . Práve mnoho kolízií môže so susedmi prerokovať, uskutočniť pohovor v rámci starostlivosti o verejný poriadok a tak zabezpečiť ochranu práv a oprávnených záujmov.

Pokiaľ by však konanie niektorého z účastníkov naplnilo znaky priestupku alebo trestného činu, budú na riešenie príslušné buď orgány príslušné na prerokovanie priestupku alebo orgány činné v trestnom konaní.

4. Môže si občan chrániť svoje práva sám?

Ak hrozí neoprávnený zásah do práva bezprostredne, môže ten, kto je takto ohrozený, primeraným spôsobom zásah sám odvrátiť. Ide však naozaj len o výnimočné situácie, pričom svojpomocná ochrana sa viaže na naozaj bezprostredne hroziaci neoprávnený zásah, odvrátenie zásahu priamo ohrozeným účastníkom a primeraný spôsob odvrátenia zásahu.

5. K porušovaniu ktorých práv najčastejšie dochádza v rámci tzv. „susedských sporov“?

Najčastejšie ide o výkon vlastníckeho práva. Všeobecne sú vlastnícke práva upravené v Občianskom zákonníku, pričom napr. vlastníctvo k bytom a nebytovým priestorom upravuje osobitný zákon. /182/1993 Zb./.

Podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje. Obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba. Platí že vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažovať iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Preto najmä nesmie ohroziť susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku alebo úpravami stavby na ňom zriadenej bez toho, že by urobil dostatočné opatrenie na upevnenie stavby alebo pozemku, nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami, nesmie nechať chované zvieratá vnikáť na susediaci pozemok a nešetrne, prípadne v nevhodnej ročnej dobe odstraňovať zo svojej pôdy korene stromu, alebo odstraňovať vetvy stromu presahujúce na jeho pozemok. Ak je to potrebné a ak to nebráni účelnému využívaniu susediacich pozemkov a stavieb, môže súd po zistení stanoviska príslušného stavebného úradu rozhodnúť, že vlastník pozemku je povinný pozemok oplotiť. Vlastníci susediacich pozemkov sú však povinní umožniť na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere vstup na svoje pozemku, prípadne na stavby na nich stojace, pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie susediacich pozemkov a stavieb. Ak tým vznikne škoda na pozemku, alebo na stavbe, je ten, kto škodu spôsobil, povinný ju nahradiť, tejto zodpovednosti sa nemožno zbaviť.

Ak vlastník veci nerešpektuje uvedené obmedzenia jeho vlastníckeho práva, ten, kto je ohrozený jeho neoprávnenými zásahmi, sa môže domáhať súdnej ochrany v sporovom konaní. Žalobným návrhom sa možno voči vlastníkovi, ktorý nerešpektuje tzv. susedské práva, domáhať len toho, aby sa zdržal presne opísaného a vymedzeného rušenie, ktorým žalovaný obťažuje svojho suseda alebo ktorým vážne ohrozuje výkon jeho práv.

Vlastníkovi veci, prípadne iným osobám sa však poskytuje ochrana len proti takým zásahom, ktoré ho nad mieru primeranú pomerom obťažujú alebo vážne ohrozujú výkon jeho práv. Ak ide o zásah, ktorý neprekračuje mieru primeranú pomerom a spoločensky únosné hranice, nie je to neoprávnený zásah v zmysle citovaného ustanovenia. V takýchto prípadoch sa nemožno úspešne dovolať súdnej ochrany.

Pri rozhodovaní o tom, či vlastník susediaceho pozemku sa má určitého výkonu vlastníckeho práva zdržať alebo naopak, či má niečo strpieť, treba predovšetkým zistiť, či ide o výkon vlastníckeho práva v súlade s platnými predpismi. Ak sa vytýkaný výkon vlastníckeho práva opiera o povolenie, ktoré bolo vlastníkovi vydané príslušným orgánom, bude namieste považovať tento výkon práva za opodstatnený. Ak došlo k zmene pomerov, ktorá by prípadne mohla odôvodňovať zmenu vyneseneho administratívneho rozhodnutie, bude potrebné dosiahnuť nápravu v konaní pred správnym orgánom, pričom vždy treba skúmať, či žalovaný neprekročil rozsah oprávnení uvedených v povolení.

6. Takže ak prerastaním konárov a koreňov nad mieru primeranú pomerom na pozemok suseda dochádza k rušeniu najmä tienením, vysávaním živín z pôdy, bránením výhľadu a pod. môže sused, do výkonu práva ktorého sa zasahuje tieto odstrániť?

Áno, sused, do práva ktorého sa takýmito prevismi zasahuje, je oprávnený odstrániť zo svojej pôdy korene stromov a prerastajúce konáre, nesmie to však urobiť v nevhodnej ročnej dobe a nešetrným spôsobom. Nevhodnosť doby je daná vegetačným obdobím. Za šetrný treba považovať taký zásah, ktorý je primeraný na odstránenie rušenia.

7. Ako to je napríklad pri rušení hlukom?

Rušenie hlukom, môže byť tiež predmetom nezhôd medzi susedmi. Pri posudzovaní miery primeranej pomerom treba v týchto prípadoch vziať do úvahy okrem miestnych pomerov aj intenzitu hluku, ako ja to, či ide o rušenie jednorazové, opakované, úmyselné a pod.

8. Ako je uvedená problematika riešené v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov?

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byť a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriadi, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.

Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

9. Kedy už konanie suseda alebo inej osoby možno kvalifikovať ako priestupok alebo trestný čin?

Podľa zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov priestupkom je zavinené konanie, ktoré porušuje alebo ohrozuje záujem spoločnosti a je za priestupok výslovne označené v tomto alebo v inom zákone, ak nejde o iný správny delikt postihnutelný podľa osobitných právnych predpisov, alebo o trestný čin. Priestupkom nie je konanie, ktorým niekto odvracia primeraným spôsobom priamo hroziaci útok na záujem chránený zákonom alebo nebezpečenstvo priamo hroziace záujmu chránenému zákonom, ak týmto konaním nebol spôsobený zrejme rovnako závažný následok ako ten, ktorý hrozil, a toto nebezpečenstvo nebolo možné v danej situácii odstrániť inak.

V rámci občianskoprávných vzťahov o ktorých sme hovorili dochádza najčastejšie k nasledovným priestupkom:

Priestupok proti verejnému poriadku ktorého sa dopustí ten, kto neuposlúchne výzvu verejného činiteľa pri výkone jeho právomoci, poruší nočný klud, vzbudí verejné pohoršenie, znečistí verejné priestranstvo, verejne prístupný objekt alebo znečistí verejnoprospešné zariadenie plagátovou výzdobou, komerčnými a reklamnými oznamami alebo zanedbá povinnosť upratovania verejného priestranstva, úmyselne zničí, poškodí, znečistí alebo neoprávnene odstráni, zamení, pozmení, zakryje alebo premiestni turistickú značku alebo iné orientačné označenie, poruší podmienky určené na ochranu verejného poriadku pri konaní verejných

telovýchovných, športových alebo kultúrnych podujatí alebo v miestach určených na rekreáciu alebo turistiku, poškodí alebo neoprávnenne zaberie verejné priestranstvo, verejne prístupný objekt alebo verejnoprospešné zariadenie, nosí na miestach prístupných verejnosti chladné zbrane, najmä dýky, bodáky a šable, okrem prípadov, keď sú súčasťou rovnošaty, historického alebo národného kroja, výstroja a výzbroje ozbrojených síl, ozbrojených zborov a ozbrojených bezpečnostných zborov, alebo na športovú činnosť, výkon práva poľovníctva, rybárskeho práva, povolania alebo zamestnania, ako aj iné predmety, ktorými možno ublížiť na zdraví, ak možno z okolností prípadu alebo správania sa osoby usudzovať, že sa majú použiť na násilie alebo hrozbu násilím. Priestupkom proti verejnému poriadku je porušenie aj iných povinností než uvedených, ak sú ustanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi, vrátane všeobecne záväzných nariadení obcí a všeobecne záväzných vyhlášok miestnych orgánov štátnej správy, ak sa takým konaním ohrozí alebo naruší verejný poriadok.

Priestupok proti občianskemu spolunažívaniu, ktorého sa dopustí ten, kto inému ublíži na cti tým, že ho urazí alebo vydá na posmech, inému z nedbanlivosti ublíži na zdraví, úmyselne uvedie nesprávny alebo neúplný údaj pred štátnym orgánom, pred orgánom obce alebo pred organizáciou za účelom získania neoprávnenej výhody, úmyselne naruší občianske spolunažívanie vyhrázaním ujmu na zdraví, drobným ublížením na zdraví, nepravdivým obvinením z priestupku, schválnosťami alebo iným hrubým správaním, od iného násilím sám alebo za pomoci ďalších osôb vymáha majetkové práva alebo práva z nich vyplývajúce, o ktorých sa domnieva, že mu patria bez vykonateľného rozhodnutia príslušného orgánu, napomáha osobnou účasťou násilnému vymáhaniu majetkových práv alebo práv z nich vyplývajúcich, hoci na ich vymáhanie niet vykonateľného rozhodnutia príslušného orgánu.

Priestupku proti majetku sa dopustí ten, kto úmyselne spôsobí škodu na cudzom majetku krádežou, spreneverou, podvodom alebo zničením alebo poškodením veci z takého majetku, ak škoda nedosahuje výšku minimálnej mesačnej mzdy ustanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom, alebo sa o takéto konanie pokúsi.

Priestupky prejednávajú tieto správne orgány: obvodné úrady, orgány Železničnej polície, ak ide o priestupky spáchané porušením všeobecne záväzných právnych predpisov o bezpečnosti a plynulosti železničnej dopravy, priestupky na úseku ochrany pred alkoholizmom a inými toxikomániami a priestupky proti majetku v prípadoch, ak boli priestupky spáchané v obvode železničných dráh a iné orgány štátnej správy, obce alebo vyššie územné celky, ak tak ustanovuje osobitný zákon.

Objasňovanie priestupkov vykonávajú správne orgány, ktoré sú príslušné prejednať zistené priestupky, ak priestupok a jeho páchatela zistili v rozsahu svojej pôsobnosti alebo ak im priestupok a jeho páchatela oznámil iný orgán, ktorý nie je oprávnený priestupok prejednať podľa tohto alebo iného zákona. Objasňovanie priestupkov podľa odseku vykonávajú tiež orgány Policajného zboru, orgány Železničnej polície, ak ide o priestupky, ktoré sú oprávnené prejednať, orgány Vojenskej polície, ak priestupok spáchal vojak v činnnej službe alebo priestupok spáchala osoba vo vojenskom objekte alebo v priestore, v ktorom prebiehajú vojenské akcie, alebo ho spáchala spolu s vojakom v činnnej službe, alebo ak ide o priestupok proti majetku v správe alebo užívaní Armády Slovenskej republiky, orgány Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky, ak osoba spáchala priestupok v súdnych alebo iných objektoch, ktorých ochranu zabezpečuje Zbor väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky, alebo pri rušení výkonu strážnej služby v blízkosti stráženého objektu alebo počas eskortovania obvineného a odsúdeného, ak strážnu službu alebo eskortovanie vykonáva Zbor väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky, orgány obecnej polície, ak ide o priestupky, ktoré sú oprávnené prejednať v blokovom konaní, alebo iný orgán, ak tak ustanovuje osobitný zákon.

V prípade ak skutočnosti nasvedčujú, že ide o trestný čin, správny orgán postúpi vec prokurátorovi alebo orgánu Policajného zboru.

Trestným činom je pre spoločnosť nebezpečný čin, ktorého znaky sú uvedené v trestnom zákone. Pri susedských sporoch dochádza najčastejšie k týmto trestným činom:

Trestné činy hrubo narušujúce občianske spolužitie, ktorými sú napríklad výtržníctvo, týranie zvierat, ohováranie, poškodzovanie cudzích práv,

Trestné činy proti životu a zdraviu, ktorými sú napríklad ublíženie na zdraví alebo ruvačka

Trestné činy proti slobode a ľudskej dôstojnosti ako napríklad lúpež, vydieranie alebo porušovanie domovej slobody.

Trestné činy proti majetku, kam patria napríklad krádež, podvod, úžera alebo poškodzovanie cudzej veci.

10. Čo v prípade, že konaním suseda alebo iného občana bola spôsobená škoda?

Pokiaľ nedôjde k dohode o náhrade škody, je nutné si škodu uplatniť na príslušnom súde, ktorý môže o nej rozhodnúť.

11. Čo môže robiť občan v prípade, že je zo strany suseda alebo iného občana neustále nadmieru osočovaný a urážaný?

Okrem už spomínanej možnosti priestupkového konania, je možné domáhať sa aj ochrany osobnosti na príslušnom súde. Fyzická osoba má právo na ochranu svojej osobnosti, najmä života a zdravia, občianskej cti a ľudskej dôstojnosti, ako aj súkromia, svojho mena a prejavov osobnej povahy.

Fyzická osoba má právo najmä sa domáhať, aby sa upustilo od neoprávnených zásahov do práva na ochranu jeho osobnosti, aby sa odstránili následky týchto zásahov a aby mu bolo dané primerané zadost'učinenie.

Pokiaľ by sa nezdalo postačujúce zadost'učinenie podľa odseku 1 najmä preto, že bola v značnej miere znížená dôstojnosť fyzickej osoby alebo jeho vážnosť v spoločnosti, má fyzická osoba tiež právo na náhradu nemajetkovej ujmy v peniazoch.

Výšku náhrady podľa odseku 2 určí súd s prihliadnutím na závažnosť vzniknutej ujmy a na okolnosti, za ktorých k porušeniu práva došlo.

Kto neoprávneným zásahom do práva na ochranu osobnosti spôsobí škodu, zodpovedá za ňu podľa ustanovení tohto zákona o zodpovednosti za škodu.

Vybraný príklad : *Sused nie je spokojný s tým, že mu vaše stromy konármi zasahujú do jeho pozemku. Ide o jablone, ktoré nie sú vysoké a len pár konárikov presahujú cez plot na jeho stranu a v žiadnom prípade mu nebránia vo výhlade. My nechceme porušiť strom, on žiada, aby sme konáre odstránili. Má na to právo, aj keď mu v ničom nebránia?*

Občiansky zákonník stanovuje, že výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov (teda aj výkon vlastníckeho práva) nesmie bez právneho

dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

Inými slovami, existujú určité limity, v rámci ktorých možno vykonávať občianske práva a tieto limity sú dané najmä existenciou práv iných subjektov. V tomto prípade ide o konflikt Vášho vlastníckeho práva ako vlastníka pozemku a na ňom stojacich stromov a vlastníckeho práva Vášho suseda, vlastníka susedného pozemku.

Obmedzenia výkonu vlastníckeho práva v rámci susedských vzťahov sú zakotvené v § 127 Občianskeho zákonníka, ktorý stanovuje, že vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného, alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv.

Z tohto dôvodu vlastník veci nesmie ohroziť susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku, alebo úpravami stavby na ňom zriadenej bez toho, že by urobil dostatočné opatrenie na upevnenie stavby alebo pozemku, nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami, nesmie nechať chované zvieratá vnikať na susediaci pozemok a nešetrne, prípadne v nevhodnej ročnej dobe odstraňovať zo svojej pôdy korene stromu alebo odstraňovať vetvy stromu presahujúce na jeho pozemok.

Občiansky zákonník teda výslovne zakazuje obťažovať suseda nad mieru primeranú pomerom, o. i. aj tienením, a priznáva vlastníkovi pozemku právo odstraňovať vetvy stromu presahujúce na jeho pozemok zo susedného pozemku, avšak za predpokladu, že tak neurobí v nevhodnej ročnej dobe alebo nešetrne.

Ak teda konáre Vašich stromov obťažujú susedov tienením, resp. inými imisiami nad mieru primeranú pomerom, vlastník susedného pozemku je oprávnený šetrným spôsobom a vo vhodnom ročnom období presahujúce konáre odstrániť. Odstránené konáre, ako aj prípadné plody na nich však zostávajú Vaším vlastníctvom a sused je povinný Vám ich vydať.

Navyše, sused je povinný umožniť Vám na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere vstup na svoj pozemok, pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie Vášho pozemku alebo stavby, teda napríklad aj za účelom zberu plodov, ktoré prepadli z Vášho stromu na jeho pozemok.

Problémom však zrejme bude stanovenie „miery primeranej pomerom“. V prípade, že nie je možné dosiahnuť vzájomne akceptovateľnú dohodu so susedom, pri riešení susedských

sporov je možné požiadať o pomoc obec, ktorá môže na základe § 5 Občianskeho zákonníka predbežne zakázať určitý zásah alebo uložiť, aby bol obnovený predošlý stav.

Obec teda môže napríklad susedovi predbežne zakázať, aby odstránil konáre Vášho stromu, presahujúce na jeho pozemok. Ak ani takýto postup nepovedie k prijateľnému riešeniu situácie, bude potrebné sa obrátiť na súd.

"K svojim susedom by si sa mal správať tak, ako chceš, aby sa oni správali k tebe".

Informácia obsiahnutá v tomto stanovisku má výlučne iba všeobecnú povahu, nie je poskytovaním právnych služieb a teda nezakladá zodpovednosť obce za jej obsah.