

Za nadmerný hluk môžete prísť o byt

Pri obťažovaní suseda zvukom či zápachom na vás môže zavolať polícia. Hrozí vám aj odpredaj bytu.

Bratislava – Viete, ako sa obyčajný bubon dostane na súd? Stačí, ak na ňom bude susedov syn trénovať. Kto to nezažil, sa zasmieje, kto zažil, vie, že nevinné hudobné nadšenie môže otriasť dobrými susedskými vzťahmi. „Náš príbeh prerástol do silného konfliktu, kde si susedia vyčítali ešte aj hlasné zavretie dverí na aute či nezdravenie na ulici... Všetci aktéri sporu boli následne predvolaní na úrad, kde sa podarilo situáciu upokojiť,“ spomína na prípad z bratislavskej mestskej časti Nové Mesto jej horvorca Marek Tettinger.

Robiť čokoľvek je zakázané
Aj keď je dôvodom na susedský spor mnoho – nadmerný hluk, zápach, prašnosť, spory o pozemky alebo konflikty, ktoré nemusia súvisieť so susedskými vzťahmi, no v konečnom dôsledku sa na nich prejavia, majú spoločného menovateľa – bezohľadnosť či nízku mieru tolerancie vnímať a rešpektovať potreby a záujmy iných.

„Za susedský problém môžeme vo všeobecnosti považovať čokoľvek, čo sa prejavuje disharmóniou. Musíme však rozlišovať medzi tým, čo už prekračuje určité hranice, a tým, čo sa k nim iba blíži. Aj preto je dôležité poznať práva a povinnosti zakotvené v právnych normách a rešpektovať pritom nepísané zákony, teda zaužívané pravidlá dobrých susedských vzťahov,“ hovorí Michal Kaliňák zo Združenia miest a obcí Slovenska.

V praxi sa to dá vysvetliť tak, že na svojom vlastnom pozemku si nemôžete robiť čokoľvek. Hlavné, ak tým zasahujete do práv niekoho iného. V našom prípade teda

môžete hrať na bubon, no nie tak, aby ste susedov obťažovali.

Kde je hranica tolerancie?

Problém susedských sporov rieši Občiansky zákonník paragraf 127. „Vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného, alebo čím by vážne ohrozil výkon jeho práv,“ píše sa v zákone. Čo to však znamená nad mieru primeranú pomerom?

„Podľa judikatúry Najvyššieho súdu SR tento pojem určuje hranicu správania sa medzi dovoleným správaním (od optimálneho stavu po stav ešte prípustný) a nedovoleným správaním sa (nad prípustnú mieru), a to vo vzťahu ku konkrétnym pomerom v danom mieste a čase, ale aj vo vzťahu k objektívne žiaducim pomerom, ktoré v tom-ktorom prípade nemusia byť vždy v súlade s existujúcimi pomermi,“ vysvetľuje Katarína Bystrická z Právneho centra.

Skúste to po dobrom

Občianskym zákonníkom sa však susedom nemusíte len „vyhrážať“, dáva vám možnosť aj konať. Osobe, ktorej bezprostredne hrozí neoprávnený zásah do jej práva, môže podľa zákonníka primeraným spôsobom tento zásah sama odvrátiť. Hovorí sa tomu svojpomoc. „Rozsah svojpomoci je zákonom striktné ohraničený, aby nedochádzalo k jej zneužívaniu. Svojpomocou sa nemožno brániť zásahu, ktorý je oprávnený na základe výkonu rozhodnutia alebo výkonu práva,“ upozorňuje Peter Kubovič, managing partner/advokát HKP Legal.

Bezprostrednosťou pri svojpomoci sa rozumie krátkotrvajúci stav, ktorý je ešte odvrátiť. Ak by zásah trval dlhší čas, nešlo by už o prípad svojpomoci, ale ohrozená osoba by sa musela obrátiť na príslušný orgán napríklad súd alebo obec. „Osobou, ktorá môže svojpomoc využiť, je výlučne ohrozený, respektíve poškodený. Pri svojpomocnom zásahu treba dbať aj o to, aby bol primeraný povahe a okolnostiam odvracania zásahu. Použitie svojpomoci v praxi prichádza do úvahy zriedka,“ dodáva Peter Kubovič.

Volajte pomoc

Ak vás teda sused obťažuje, prekróčí spomínanú „mieru primeranú pomerom“ a spor nedokážete

vyriešiť svojpomocne, požiadajte o pomoc obec či políciu. „Susedský spor by sme odporučili riešiť v prvom rade osobnou komunikáciou. Ak sa táto minie účinkom, mali by ste kontaktovať mestskú políciu a ak úspešne nepochodíte ani v priestupkovom konaní, tak ďalšou možnosťou je civilná žaloba

na zdržanie zásahov nad mieru primeranú pomerom podaná na príslušnom súde,“ radí Katarína Bystrická.

Podobný postup platí aj v bytových domoch. „V prvom rade by sa sťažovateľ mal obrátiť na správcu domu. Každé spoločenstvo má stanovené pravidlá, ktoré musia čle-

novia dodržiavať. Právomoci mestskej časti sa končia pri upozornení, aby dotyčná osoba ukončila „problémové aktivity,“ hovorí Marek Tettinger.

Mestská časť po prijatí vášho podnetu následne „nesprátnika“ listom upozorní na porušovanie zákona podľa paragrafu 127 Občianskeho zákonníka. „Ďalej túto osobu upozorňujeme na zákon číslo 182, kde sa v ustanovení paragrafu 11 okrem iného hovorí, že ak vlastník bytu sústavne narúša pokojné bývanie v dome, môže príslušný súd na návrh spoločenstva alebo jednotlivca nariadiť odpredaj bytu,“ dodáva Tettinger.

Aj keď sa takáto krajná možnosť podľa právnikov v praxi veľmi nepoužíva, nie je vylúčená.

► Čo sa nepovažuje za rušenie

Susedia sú povinní navzájom trpieť nepodstatné zásahy, ktoré vyplývajú z bežného správania sa vlastníkov veci, lebo sú spojené s obvyklým užívaním nehnuteľných, resp. hnutelých vecí. O neoprávnený zásah nepôjde ani vtedy, ak výkon vlastníckeho práva je v súlade s platnými predpismi, napr., ak sa výkon práva opiera o povolenie príslušného orgánu (napr. Regionálny úrad verejného zdravotníctva SR – meranie hluku, prachu, zápachu alebo ďalších imisíí, Stavebný úrad – stavebná činnosť atď.), a ak uskutočňovaný výkon práva z rámca úradne povolenej činnosti nevybočuje.



Susedské vzťahy v zákone

(1) Vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozil 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.

(2) 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.

(3) Vlastníci susediacich pozemkov sú povinní umožniť na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere vstup na svoje pozemky, 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.

Ako sa môžete brániť v prípade susedských sporov

Už zasa sa od suseda šíri zápach!

Susedia sa navzájom nemôžu obťažovať nad primeranú mieru ani pachmi a dymom. Analogicky v tejto situácii platí presne to isté, ako pri obťažovaní hlukom.

Súdy v uvedených prípadoch obťažovania susedov prerastajúcimi vetvami stromov, obťažovania hlukom, pachmi, dymom, ako aj v ostatných prípadoch zásahov do susedských práv (prachom, popolčekom, plynmi, parami, tekutými a pevnými odpadmi, svetlom, tienením alebo vibráciami), môžu na návrh uložiť vlastníkovi povinnosť zdržať sa presne vymedzeného rušenia. Na to, aby súd uložil povinnosť niečo konať (napríklad odstrániť, premiestniť alebo upraviť predmet svojho vlastníctva), muselo by ísť o vážne ohrozenie. V takom prípade by mohol navrhovateľ požiadať súd, aby vlastníkovi uložil povinnosť vykonať vhodné a primerané opatrenia na odvrátenie hroziacej škody.

Mgr. Peter Kubovič,
managing partner/advokát HKP Legal

Nesleduj ma bezpečnostnou kamerou!

Pokiaľ ide o monitorovanie susedného pozemku alebo susedov kamerovým systémom, nie je v súlade so zákonom, ak si nainštalujete kameru so zorným uhlom, pod ktorým snimate aj susedný pozemok. Je to zásah do osobnostných práv podľa § 11 Občianskeho zákonníka a sused sa môže brániť žalobou na súde. Písomnosti osobnej povahy, podobizne, obrazové snímky, obrazové a zvukové záznamy, ktoré sa týkajú fyzickej osoby alebo jej prejavov osobnej povahy, sa môžu vyhotoviť alebo použiť len s jej prívolením.

JUDr. Katarína Bystrická,
Právne centrum

Nerob mi tu hluk!

Na to, aby obťažovanie hlukom mohlo byť považované za protiprávne, je potrebné, aby hluk spôsobený takýmto zásahom prekročoval mieru primeranú miestnym pomerom. Okrem miestnych pomerov berú súdy do úvahy aj intenzitu hluku, ako aj to, či ide o rušenie jednorazové, opakované, prípadne úmyselné.

Obťažovanie susedov hlukom podľa Občianskeho zákonníka si však nemožno zamieňať s rušením nočného pokoja, ktoré sa sankcionuje podľa zákona o priestupkoch ako priestupok proti verejnému poriadku. V takomto prípade je možné obrátiť sa na políciu.

Mgr. Peter Kubovič,
managing partner/advokát HKP Legal

Prečo si mi zničil môj majetok?!

Čo sa týka vytopenia alebo iného poškodenia majetku susedom, nepôjde už o zasahovanie do susedských práv, ale bude sa postupovať podľa ustanovení Občianskeho zákonníka o zodpovednosti za škodu a náhrade spôsobenej škody. V takomto prípade má poškodený sused právo na náhradu skutočnej škody (suma, o ktorú sa zmenšila hodnota jeho majetku vrátane vynaložených nákladov) a zmareného zisku (suma, o ktorú sa hodnota jeho majetku nezväčšila, ale pri normálnom priebehu udalostí by sa tak stalo). Pri určovaní výšky škody sa pritom vychádza z ceny veci v čase poškodenia. Toto právo je možné uplatniť si na súde v občianskoprávnom konaní.

Mgr. Peter Kubovič,
managing partner/advokát HKP Legal

To je môj pozemok, tu nestavaj!

Pokiaľ ide o zabratie pozemku stavbou, môže ísť napríklad o prípad neoprávnenej stavby podľa Občianskeho zákonníka. V takom prípade môže súd na návrh vlastníka pozemku rozhodnúť o tom, že stavba sa odstráni na náklady vlastníka stavby, alebo ak by bolo odstránenie stavby neúčelné, môže súd prikázať stavbu do vlastníctva vlastníkovi pozemku za náhradu. Ďalšou možnosťou je, že súd zriadi za náhradu vecné bremeno, ktoré je nevyhnutné na výkon vlastníckeho práva k stavbe, pričom pozemok i stavba zostanú vo vlastníctve pôvodných vlastníkov.

Čo sa týka zasahovania do pozemku prečnievajúcou časťou domu, pôjde spravidla o porušenie ustanovení stavebného zákona, podľa ktorých je stavebník v žiadosti o stavebné povolenie povinný preukázať, že je vlastníkom pozemku, alebo že má k pozemku iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. V takomto prípade by sa mal vlastník pozemku so svojou sťažnosťou obrátiť na stavebný úrad v mieste, kde sa nehnuteľnosť nachádza. Stavebným úradom je v súčasnosti obecný úrad, respektíve mestský alebo miestny úrad.

Takéto problémy sa medzi susedmi, samozrejme, dajú vyriešiť aj jednoduchším spôsobom, a to prostredníctvom dohody. Pokiaľ sa susedia v rámci zachovania dobrých vzťahov nechcú sporiť, môžu si napríklad časti pozemkov zameniť zmluvou.

Mgr. Peter Kubovič, managing partner/advokát
HKP Legal

Zasa tie konáre!

Odstraňovanie prečnievajúcich konárov alebo koreňov stromu zo susedného pozemku je typickým príkladom zasahovania do susedských práv. Na to, aby odstraňovanie prečnievajúcich konárov a koreňov nebolo protiprávne, je potrebné uskutočniť odstraňovanie šetrným spôsobom a vo vhodnom čase. Vhodnosť času pritom závisí od vegetačného obdobia a šetrnosť sa posudzuje podľa toho, či je zásah primeraný. Taktiež je potrebné, aby konáre a korene prerastali na pozemok suseda nad mieru primeranú pomerom. Pri splnení týchto podmienok môže vlastník susediaceho pozemku presahujúce konáre a korene sám odstrániť. Samozrejme, to neznamená, že by tak musel urobiť vlastník osobne, ale môže tým poveriť tretiu osobu.

Mgr. Peter Kubovič, managing
partner/advokát HKP Legal