

OBSAH

ZOZNAM POUŽITÝCH SKRATIEK	7
PREDSLOV	9
Prvá kapitola OBČIANSKOPRÁVNE VZŤAHY	11
1.1 Právna úprava občianskoprávných vzťahov	11
1.2 Vznik, zmena a zánik občianskoprávných vzťahov	12
1.3 Predmet občianskoprávných vzťahov	14
1.3.1 Pozemky	15
1.3.2 Stavby	17
1.3.3 Byty a nebytové priestory	19
1.3.4 Súčasť a príslušenstvo vecí	20
1.4 Ochrana občianskoprávných vzťahov	30
Druhá kapitola VLASTNÍCKE PRÁVO	35
2.1 Pojem vlastníctva	36
2.2 Užívacie práva odvodené od vlastníckeho práva	40
2.3 Ochrana vlastníckeho práva	44
2.3.1 Zapieracia (negatívna) žaloba	46
2.3.2 Žaloba na vydanie veci (vindikačná)	48
2.3.3 Ďalšie vlastnícke žaloby	50
2.3.4 Žaloby v prípade ohrozenia vlastníctva	52
Tretia kapitola ZÁKONNÉ OBMEDZENIA VLASTNÍCKEHO PRÁVA 61	
3.1 Obťažovanie iného a vážne ohrozenie výkonu jeho práv (§ 127 ods. 1 prvá veta OZ)	63
3.2 Ohrozenie susednej nehnuteľnosti úpravami pozemku alebo stavby (§ 127 ods. 1 druhá veta OZ)	75
3.3 Imisie (§ 127 ods. 1 druhá veta OZ)	77
3.3.1 Obťažovanie hlukom a vibráciami	79

3.3.2	Obťažovanie prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami a pachmi	83
3.3.3	Obťažovanie tienením a svetlom; odňatie výhľadu	86
3.3.4	Obťažovanie pevnými a tekutými odpadmi	88
3.3.5	Obťažovanie včelami, hmyzom, hlodavcami a holubmi	92
3.3.6	Obťažovanie šírením buriny, chorobami rastlín, pesticídmi, padaním lístia a ihličia	95
3.3.7	Obťažovanie inými imísiami.	99
3.3.8	Vnikanie chovaných zvierat na susedný pozemok.	101
3.3.9	Odstraňovanie koreňov a vetiev presahujúcich na susedný pozemok	103
3.4	Povinnosť oplotiť pozemok (§ 127 ods. 2 OZ)	106
3.5	Povinnosť umožniť vstup na pozemok (§ 127 ods. 3 OZ).	110
3.6	Vstup na susednú nehnuteľnosť podľa stavebného zákona.	114
Štvrtá kapitola STAVBA NA CUDZOM POZEMKU		171
4.1	Neoprávnená stavba (podľa Občianskeho zákonníka)	171
4.2	Nepovolená stavba (podľa stavebného zákona)	178
Piata kapitola VECNÉ BREMENÁ.		194
5.1	Pojem a druhy vecných bremien (§ 151n OZ)	194
5.2	Vznik vecného bremena (§ 151o OZ)	200
5.3	Zánik vecného bremena (§ 151p OZ)	213
Šiesta kapitola OCHRANA SUSEDSKÝCH PRÁV		237
6.1	Súdna ochrana susedských práv	237
6.2	Ochrana poskytovaná orgánmi verejnej správy	238
6.3	Svojpomoc	240
6.4	Ochrana susedských práv podľa trestnoprávných predpisov	243
6.5	Ochrana pokojného stavu poskytovaná obcou	252
6.6	Postup obce v konaní o ochranu pokojného stavu.	258
6.6.1	Riešenie susedského sporu dohodou – zmiernom	268
6.6.2	Riešenie susedského sporu predbežným opatrením.	270
6.6.3	Zastavenie konania – odkázanie na súd	272
6.7	Príklady riešenia susedských sporov z praxe obcí	277

VZORY	297
Vzor č. 1: Oznámenie o začatí konania a predvolanie účastníkov konania na ústne pojednávanie – § 5 OZ	298
Vzor č. 2: Zápisnica vo veci ochrany poskytnutej obcou podľa § 5 OZ	302
Vzor č. 3: Rozhodnutie o schválení/neschválení zmiere – § 5 OZ	311
Vzor č. 4: Rozhodnutie o predbežnom opatrení – § 5 OZ	317
Vzor č. 5: Rozhodnutie o zastavení konania – § 5 OZ	326
LITERATÚRA	334

Tretia kapitola

ZÁKONNÉ OBMEDZENIA VLASTNÍCKEHO PRÁVA

(Susedské práva podľa Občianskeho zákonníka)

Občiansky zákonník okrem ochrany vlastníckeho práva upravuje aj tzv. **obmedzenia vlastníckeho práva**, a to v § 127 takto:

„(1) *Vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval 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.*

(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 ju nahradiť; tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť.“*

Toto ustanovenie predstavuje zákonné obmedzenie vlastníckeho práva alebo práv, ktoré sa priamo odvíjajú od vlastníctva. Súbor týchto pravidiel správania sa v teórii i praxi označuje ako tzv. **susedské práva**.⁷ Susedské práva možno vy-

⁷ VOJČÍK, P. – ĎAPÁK, J. – PLANK, K. – ONDRÁČEK, M. – MAZÁK, J. – LALÍK, M. – KRAJČO, J. – CIRÁK, J. Občiansky zákonník – komentár. § 127 Identifikačné číslo (ASPIID): K040_1964SK

medziť ako súhrn noriem občianskeho práva, ktoré upravujú vzťahy vlastníka a tretích osôb pri užívaní vecí, pokiaľ ide o účinky užívania vecí (tzv. „imisie“) na tieto osoby a ich majetok. Ustanovenie § 127 OZ sa uplatní pri posúdení otázky, či možno žiadať ochranu proti takému výkonu vlastníckeho práva, ktorého dôsledky presahujú hranice vlastníckovej veci. Tieto vzťahy sa najčastejšie prejavia vo vzťahoch medzi dvoma vlastníkmi susediacich nehnuteľností alebo osobami, ktoré užívajú nehnuteľnosť na základe iného právneho dôvodu, prípadne sú ich oprávnenými držiteľmi (§ 130 OZ). Vlastníci susediacich nehnuteľností majú pritom vzájomne rovnaké postavenie (pozri § 2 ods. 2 OZ).

Výkon vlastníckeho práva teda nesmie prekročiť zákonom stanovené medze a musí byť vzájomne medzi vlastníkmi susedných nehnuteľností **do určitej miery tolerovaný**. Tolerancia však nesmie byť zneužívaná v prospech jedného vlastníka na úkor jeho ostatných vlastníkov susediacich nehnuteľností. Vždy by malo ísť o určitú vzájomnú rovnováhu medzi výkonom vlastníckych práv, a to tým spôsobom, že vlastníci susediacich nehnuteľností navzájom voči sebe niečo strpia, zdržia sa nejakého konania alebo niečo vykonajú a to tak, aby predišli vzniku rozporov. Tzv. „reciprocita“ medzi vlastníkmi nesmie presiahnuť určitú hranicu, keď jeden z vlastníkov by bol v zjavnej nevýhode oproti tomu druhému. Mohlo by tak dochádzať k zneužívaniu vlastníckeho práva na ujmu práv iných vlastníkov, prípadne iných osôb.

Uplatňovanie a posúdenie susedských vzťahov treba vždy vykladať v súlade so zásadou dodržiavania **dobrých mravov**, a preto vzájomné konanie alebo opomenutie medzi susedmi nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi (pozri v podkapitole 1.4 Ochrana občianskoprávných vzťahov). Pri výkone vlastníckeho práva nestačí správať sa len v medziach určených jeho obsahom (§ 123 OZ), ale treba prihliadať aj na to, aby sa jeho výkonom nenarušil ani záujem spoločnosti, ani záujem ostatných subjektov, teda aby sa výkon vlastníckeho práva uskutočňoval aj v medziach určených dobrými mravmi. To platí tiež a hlavne vtedy, ak ide o výkon vlastníckeho práva vo vzťahu k susedovi.

S dobrými mravmi je spojená zásada zákazu **zneužitia subjektívnych práv**. Táto zásada určuje hranice výkonu subjektívneho práva najmä, ak zákon presne tieto hranice nestanovuje alebo je ťažké ich zistiť. Touto zásadou sa určujú limity výkonu subjektívnych práv najmä v prípadoch, keď nie sú jednoznačne a presne ustanovené zákonom a pri strete (kolízii) záujmov jednotlivca a spoločnosti hrozí, že by v dôsledku neobmedzeného uplatnenia subjektívnych práv v konkrétnom prípade mohla byť prekročená miera spoločenskej únosnosti,

a tým aj právnej únosnosti.⁸ Obidve zásady môžeme nájsť vyjadrené v § 3 ods. 1 OZ (pozri v podkapitole 1.4 Ochrana občianskoprávných vzťahov).

Spory vyplývajúce zo susedských práv riešia nielen súdy, ale aj obce (§ 5 OZ). Do týchto sporov môže zasiahnuť aj obec ako **stavebný úrad**. V prípade námietok uplatnených v stavebnom konaní stavebný úrad môže účastníka odkázať na súd len s takou námietkou, ktorej riešenie presahuje rozsah jeho pôsobnosti, prípadne rozsah pôsobnosti spolupôsobiacich orgánov štátnej správy (pozri § 137 SZ). O námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, musí stavebný úrad naproti tomu sám rozhodnúť v prípade, že riešenie je v jeho pôsobnosti. Stavebný úrad posúdi námietky účastníkov územného alebo stavebného konania, týkajúce sa budúceho obťažovania výhľadom, dymom, hlukom, prachom, zápachom, zatienením pozemkov a stavieb a podobne, a to v rámci svojej právomoci bez toho, aby s nimi odkázal účastníkov na súd (pozri uznesenie NS ČR z 19. marca 2002, sp. zn. 22 Cdo 1902/2001).

Námietka, že stavbou oporného múru pri hranici so susedným pozemkom dôjde k znehodnoteniu susediaceho pozemku z hľadiska jeho budúceho využitia, nemá oporu v § 127 ods. 1 OZ. V tomto prípade nejde o imisiu ako pôsobenie nehnuteľnosti, jej vlastníka alebo užívateľa na okolie, ale ide o otázku existencie budúceho verejnoprávneho oprávnenia žalobcov zriadiť stavbu. Posúdenie takej námietky je v právomoci stavebného úradu, ktorý rozhoduje o umiestňovaní a povolení stavieb (§ 33 ods. 1 a § 54 SZ) (pozri uznesenie NS ČR z 26. mája 2005, sp. zn. 22 Cdo 410/2005).

3.1 Obťažovanie iného a vážne ohrozenie výkonu jeho práv (§ 127 ods. 1 prvá veta OZ)

V § 127 ods. 1 **prvá veta** OZ je zakotvená tzv. **generálna klauzula**, na základe ktorej sa vlastník vecí musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného pri výkone jeho práv alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv (rozsudok NS ČR z 3. marca 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003). Z použitia slova „musí“ vyplýva pre vlastníka vecí povinnosť „zdržať sa“ opísaného konania. Keďže ide o užívanie vlastnenej veci, znamená slovo „všetkého“, že sa vzťahuje na všetku činnosť, ale aj prípadnú nečinnosť súvisiacu s užívaním

⁸ LAZAR, J. a kol. Občianske právo hmotné. 3. vydanie. Bratislava. Iura Edition. 2010. s. 20

vlastnenej veci. Vo vzťahu k druhej vete, ktorá uvádza príklady, ako sa vlastník veci nesmie správať, tak nečinnosťou je napríklad skutočnosť, že vlastník veci si neopraví plot, aby jeho domáce zvieratá nevnikli na susedov pozemok, inak povedané vlastník veci sa správa pasívne a nečinne.

V tomto ustanovení sú upravené **dva druhy zásahov** do vlastníckeho práva:

- obťažovanie iného a
- vážne ohrozenie výkonu práv iného.

Obťažovanie niekoho iného je právne významné len v prípade, ak sa uskutočnilo „nad mieru primeranú pomerom.“ Pokiaľ by v dôsledku imisie došlo k „*vážnemu ohrozeniu výkonu práva*“, je otázka miery primeranej pomerom bez významu. Rozdiel medzi ohrozením výkonu práva a obťažovaním iného spočíva v tom, že ohrozenie sa priamo týka výkonu práv chráneného subjektu alebo dokonca ich existencie, obťažovanie vlastnému výkonu práva nebráni, ale robí ho obťažným alebo nepríjemným. Pritom obťažovanie môže byť podľa okolností zásah jednorazový, ale aj opakovaný alebo trvajúci (rozsudok NS ČR z 3. marca 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003).

Osoby susedov sú rôzne a tieto osoby rôzne vnímajú aj zásahy pôsobiace zo susednej nehnuteľnosti. Väčšina susedov ich nevníma ako obťažovanie a toleruje ich alebo ich vníma ako nepríjemné, ale z rôznych dôvodov nepodniká žiadne kroky na svoju obranu. Sú aj susedia, ktorí sú precitlivení a za obťažovanie považujú aj celkom bežné veci. Preto je potrebné každý prípad hodnotiť podľa daných okolností a najmä z pohľadu vzťahov medzi susedmi. Ak vo vzťahu susedov prevláda nenávisť, zlosť, pomsta a škodoradosť, tak dochádza k rôznym schválnostiam a i maličkosti sú uplatňované ako obťažovanie, čo neraz vedie k šikane a zneužívaniu práv v rozpore s dobrými mravmi (pozri stanovisko NS SR z 23. mája 1985, sp. zn. Cpj 67/84, R 37/1985).

Pojmy „*miera primeraná pomerom*“ a „*vážne ohrozenie výkonu práva*“ sa v súdnej praxi vykladajú **objektívne**. Subjektívne hľadisko nie je rozhodujúce, a preto v konkrétnych prípadoch sa musia tieto predpoklady (nad mieru primeranú pomerom a vážne ohrozenie výkonu práv) posúdiť z odborných hľadísk, napríklad aj pomocou znalca.

Návrhom na začatie občianskeho súdneho konania, smerujúcim proti vlastníkovi, sa navrhovateľ môže úspešne domáhať len vydania rozsudku, ktorým by žalovanému vlastníkovi bola uložená povinnosť **zdržať sa presne vymedzeného rušenia**, nie však už povinnosť niečo pozitívne konať (napr. odstrániť, pre-

miestniť alebo upraviť určitým spôsobom predmet svojho vlastníctva) (stanovisko NS ČR z 29. decembra 1984, sp. zn. Cpj 51/84, R 45/1986).

Obťažovanie iného nesmie presiahnuť **mieru primeranú pomerom**. Musí ísť o taký zásah, ktorý nie je spojený s bežným užívaním vecí. Zásahy spojené s bežným užívaním nehnuteľných, resp. hnutelných vecí sú susedia povinní strpieť. Pojem „nad mieru primeranú pomerom“ treba vykladať tak, že určuje hranicu medzi dovoľeným správaním (od optimálneho stavu po stav ešte prípustný) a nedovoľeným správaním (nad prípustnú mieru), a to nielen vo vzťahu ku konkrétnym pomerom v danom mieste a čase, ale aj vo vzťahu k objektívne žiaducim pomerom. Miera primeraná pomerom sa bude rozdielne posudzovať na dedinách, v mestách, prípadne samotách a podobne. Rozdielnosť treba posudzovať z hľadiska intenzity zásahu. Rôzny stupeň intenzity bude mať prenikanie hydiny, štekot psov, hluk a zápach na vidieku a iný stupeň intenzity v mestách. Vzhľadom na to je potrebné zväziť, aká je miera primeraná pomerom v danej lokalite s prihliadnutím iných obdobných lokalít, napríklad či ide o mesto, dedinu alebo pozemky slúžiace poľnohospodárstvu a podobne (pozri uznesenie NS SR z 27. septembra 2012, sp. zn. 2 Cdo 141/2012).

Príklad: Na vidieku je obvyklé, že obyvatelia obce zvyknú chovať hospodárske zvieratá, preto je bežné kikirikanie kohúta. Nový vlastník, ktorý sa prisťahoval z mesta a kúpil si dom v tejto časti obce, je síce podľa svojho názoru týmto zvukom obťažovaný, ale v danej lokalite nejde o intenzitu nad mieru primeranú pomerom, keďže chov takýchto zvierat je v danej lokalite obvyklý.

Ako príklad na rozlíšenie, kedy ide o bežné obťažovanie (neprijemnosť), ktoré sú susedia povinní strpieť, a kedy ide už o obťažovanie nad mieru primeranú pomerom, môže slúžiť rozhodnutie NS ČR, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003, ktoré sa zaoberalo chovom včiel.

Určenie, či ide o obťažovanie nad mieru primeranú pomerom (§ 127 OZ), je vecou sudcovskej úvahy. Súd však musí vždy zistiť, aká miera obťažovania neprekračuje primerané pomery tak v danom type lokalít, ako aj na konkrétnom mieste, ak však bude obvyklá miera obťažovania hlukom na danom mieste vyššia, než je obvyklá miera v iných obdobných lokalitách (napr. v obytných sídliskách), pričom táto vyššia miera bude spôsobená konaním, pre ktoré nie je územie v takých lokalitách určené (napr. hlučné hudobné produkcie v obytnej zástavbe či v jej blízkosti), bude na posúdenie veci rozhodujúca nižšia miera obťažovania obvyklá na obdobných miestach; miestne zvyklosti v tomto prípade nie sú rozhodujúce.

Súd rozhodujúci o návrhu na ochranu podľa § 127 OZ sa nemôže obmedziť len na konštatovanie, že namietaný zásah je v súlade so stavom na obvyklom mieste, ale musí vždy zohľadniť mieru primeranú pomerom (ktoré by mali byť). V prípade, že obťažovanie prekračuje hranice stanovené správnym (zdravotným a pod.) predpisom, presahuje aj mieru primeranú pomerom (pozri rozsudok NS ČR z 26. apríla 2006, sp. zn. 22 Cdo 223/2005). Ako príklad môžeme uviesť rozhodnutie NS ČR, ktoré sa zaoberalo susedskými vzťahmi a imisiami v priemyselnej oblasti (pozri rozsudok NS ČR z 28. januára 2015, sp. zn. 22 Cdo 636/2014).

Ako rozhodné kritérium na určenie miery a intenzity zásahu je tzv. „**prípustná miera**“ určená aj podľa stavebnotechnických predpisov, napríklad vyhláška č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Ak zásah prekračuje stanovené limity, teda prípustnú mieru, ide aj o prekročenie miery primeranej pomerom v intenciách § 127 OZ (pozri aj rozsudok NSS ČR z 23. apríla 2008, sp. zn. 9 As 61/2007).

Inak povedané, miera primeraná pomerom je prekročená vždy, ak je obťažovanie nad limit stanovený právnym predpisom, a to bez ohľadu na to, či je obťažovanie v mieste alebo pri určitom druhu činnosti obvyklé. Ak je raz prekročený limit hluku upravený predpisom, ide o obťažovanie nad mieru primeranú pomerom, aj keď na danom mieste to môže byť hluk obvyklý. Dôvodom je skutočnosť, že obťažovanie zakázané právnym predpisom je neprípustné a je potrebné proti nemu poskytnúť ochranu v konaní podľa § 127 OZ (pozri rozsudok NS ČR z 30. augusta 2007, sp. zn. 22 Cdo 2808/2007).

Na rozdiel od obťažovania na naplnenie skutkovej podstaty **vážneho ohrozenia výkonu práv** iného sa nevyžaduje splnenie podmienky zásahu prekračujúceho mieru primeranú pomerom. Ďalším rozdielom medzi obťažovaním a vážnym ohrozením je skutočnosť, že obťažovanie nebráni výkonu práva, ale ho robí obťažnejším, pričom vážne ohrozenie sa týka priamo výkonu práva, resp. jeho existencie. Vtedy pri poskytnutí ochrany nie je potrebné skúmať mieru primeranú pomerom, pretože zásah je zjavný a dosahuje takej intenzity, že znemožňuje riadny výkon vlastníckeho práva bez potreby posúdenia objektívneho hľadiska (napr. prenikanie psov žalovaného na pozemok žalobcu znemožňuje pokojné užívanie vonkajšieho bazéna a dvora, najmä z dôvodu bezpečnosti detí).

Súdna prax sa zaoberala prípadom, keď v dôsledku odvádzania odpadovej vody cez susedný pozemok dochádzalo k podmáčaniu domu žalobkyne a k ohrozeniu tejto stavby. Napriek tomu bola žaloba zamietnutá s tým, že takýto systém odvádzania vôd je v mieste bežný a obťažovanie žalobkyne nie je nad mieru primeranú pomerom. NS ČR však rozsudok zrušil s tým, že ak ide o ohrozenie samotnej existencie vlastníckeho práva k veci (hrozí zánik vlastníctva v dôsledku zániku veci – stavby alebo hrozí, že žalobkyňa nebude môcť svoje vlastnícke právo riadne vykonávať) ide o vážne ohrozenie výkonu jej práva, kde súlad rušenia s mierou primeranou pomerom je bezvýznamný (rozsudok NS ČR z 3. marca 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003).

Vlastník môže ohrozovať a obťažovať nielen iného vlastníka, ale aj každú inú osobu, ktorá by ako jeho sused, mohla byť dotknutá konaním vlastníka veci. **Ohrozeným susedom** môže byť:

- fyzická i právnická osoba (aj obec), prípadne štát (ak je účastníkom občianskoprávneho vzťahu),
- nájomca, vypožičiavateľ alebo
- osoba oprávnená z vecného bremena.

Pritom nemusí ísť vždy o bezprostredných susedov, ktorí majú spoločnú hranicu, ale môžu prichádzať do úvahy i ďalší, vzdialenejší susedia v širšom okolí, ak je medzi nimi zachovaná taká miestna súvislosť, že výkonom vlastníckych práv jedného sa môže nedovolenе zasahovať do chránených práv druhého. V súdnej praxi sa vyskytol názor, že ochrana proti imisiám sa poskytuje nielen vlastníkovi nehnuteľnosti, ale aj vlastníkovi hnutelnej veci (stanovisko NS SR z 23. mája 1985, sp. zn. Cpj 67/84, R 37/1985).

Ochranu proti rušeniu sa môže domáhať aj obec. Obec je verejnoprávna korporácia, ktorej faktický základ tvoria jej občania, ktorí majú schopnosť vnímať imisie a môžu byť nimi rušení pri užívaní nehnuteľnosti, napríklad hlukom alebo vibráciami (NS ČR, sp. zn. 2 Cdon 330/97).

Pri riešení rozporov pri užívaní spoločných častí domu medzi vlastníkmi bytov je potrebné použiť § 127 OZ (rozsudok NS ČR z 23. decembra 2004, sp. zn. 28 Cdo 2062/2003).

Judikatúra súdov uvádza, že ak sa vytýkaný výkon vlastníckeho (užívacieho) práva opiera o **povolenie**, ktoré bolo vlastníkovi (užívateľovi) vydané príslušným orgánom, bude namieste (ak od vydania tohto povolenia nedošlo ku zmene pomerov) považovať tento výkon vlastníckeho (užívacieho) práva za opodstatnený. Ak došlo k zmene pomerov, ktorá by prípadne mohla odôvodňovať

zmenu vyneseného administratívneho rozhodnutia, bude treba dosiahnuť nápravu v konaní pred správny orgánom. Vždy však treba skúmať, či žalovaný neprekročil rozsah oprávnení uvedených v povolení (pozri stanovisko NS SR z 23. mája 1985, sp. zn. Cpj 67/84, R 37/1985). To však nemožno vykladať tak, že povolenie určitej činnosti vždy automaticky zahŕňa aj oprávnenie zasahovať do vlastníckeho práva suseda. Ak je v súlade s právnymi predpismi prevádzkované napríklad pohostinstvo, neznamená to, že možno suseda rušiť nad mieru primeranú pomerom (alebo dokonca nad limity určené predpismi) hlučnosťou z diskotéky a podobne. Príslušné povolenie zaväzuje len správny orgán, ktorý ho vydal a účastníkov konania, no nemôže byť ospravedlnením pre zásah do práv tretích osôb.

Jednotlivé príklady obťažovania sú uvedené v druhej vete § 127 OZ a sú rozoberané v nasledujúcich kapitolách. Ešte predtým je potrebné ozrejmiť vzťah medzi prvou vetou (generálnou klauzulou) a druhou vetou § 127 OZ. Druhá veta začína slovami „*Preto najmä*“, čo znamená, že prvá veta je všeobecným ustanovením a druhá veta len príkladmi (nie taxatívne) uvádza výpočet príkladov, a je teda špeciálnym ustanovením. Uvádzané príklady obťažovania nepochybne neobsahujú všetky situácie, ktoré prináša život v susedských vzťahoch. Na nevyčíslené spôsoby obťažovania (imisií), akými sú napríklad hmyz, hlodavce a podobne, sa preto bude vzťahovať prvá veta.

JUDIKATÚRA

Uznesenie Najvyššieho súdu ČR z 19. marca 2002, sp. zn. 22 Cdo 1902/2001

Pravomoc k rozhodnutiu o námietke účastníka stavebného řízení, že zamýšlenou stavbou dojde k zastínění jeho nemovitosti, má stavební úřad a pravomoc soudu k rozhodnutí o této námietce není založena ani v případě, že stavební úřad účastníka stavebného řízení s touto námietkou na soud odkáže.

Uznesenie Najvyššieho súdu ČR z 29. apríla 2004, sp. zn. 22 Cdo 1956/2003

Námietky účastníka stavebného konania ohľadom budúcich imisií: Námietky ohľadné budúcich imisií, vznesené ve stavebním řízení, musí posoudit stavební úřad. Není v pravomoci soudu rozhodovat o povolování staveb a o námietkách vznesených ve stavebním řízení může soud rozhodnout jen tehdy, jde-li o námietku, jejíž řešení není v pravomoci stavebního úřadu, a tento úřad odkáže účastníka na soud. Samotná skutečnost, že stavební úřad podle § 137 odst. 3 stavebního zákona odkázal účastníka na soud, nezakládá pravomoc soudu.

Uvedený závěr ovšem platí, jen pokud žalobce opírá uplatněný nárok o rozhodnutí stavebního úřadu podle § 137 odst. 3 stavebního zákona a že takto formuluje i žalobní petiti: např. „námietka, vznesená ve stavebním řízení vedeném u ..., že zhotovením stavby

Týmito osobitnými predpismi sú napríklad zákon o ovzduší a najmä ZoZdrav a jeho vykonávacie vyhlášky, napríklad vyhláška Ministerstva zdravotníctva SR:

- č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí;
- č. 539/2007 Z. z. o podrobnostiach o limitných hodnotách optického žiarenia a požiadavkách na objektivizáciu optického žiarenia v životnom prostredí a ďalšie.

Druhá veta v § 127 OZ začína slovami „*Preto najmä nesmie.*“ a po nich nasledujú príklady imisií. Prípady imisií tak môžeme rozdeliť na tie, ktoré sú vymenované a na ostatné, ktoré vymenované nie sú, no tieto ostatné sú obrazne povedané „schované“ pod slovom „najmä“. V nasledujúcej časti sa budeme podrobnejšie venovať jednotlivým druhom imisií.

3.3.1 Obťažovanie hlukom a vibráciami

Hluk sa stáva stále závažnejším problémom a komplikuje život nielen v mestách, ale i na vidieku, a to najmä hluk spôsobený **dopravou**. Tento znehodnocuje najmä lokality určené na bývanie. V praxi súdov sa vyskytol prípad, keď skupina osôb žalovala obec ako vlastníka pozemnej komunikácie a žalovanému bola uložená povinnosť zdržať sa rušenia žalobcov hlukom, pochádzajúcim z prevádzky pozemnej komunikácie. Vec napokon skončila až na ÚS ČR, ktorý však rozhodnutia súdov zrušil s odôvodnením, že ochrana vlastníckeho práva žalobcov bola uprednostnená pred právom na všeobecné užívanie pozemnej komunikácie (pozri nálež ÚS ČR z 11. januára 2012, sp. zn. I. ÚS 451/11).

Aj **stavebná činnosť** spôsobuje hluk, vibrácie a prašnosť, v súvislosti s právom na kvalitu života a kvalitné životné prostredie v žalobe na ochranu osobnosti súd konštatoval, že v prípade hluku, prašnosti a vibrácií bude zásah neoprávnený vždy, kým tieto imisie prekračujú záväzné hygienické limity (pozri rozsudok NS SR z 30. apríla 2008, sp. zn. 5 Cdo 126/2007).

Ak sú námietky, že stavba bude spôsobovať hluk, vibrácie a podobne, vznesené v konaniach podľa SZ, tak námietky takéhoto charakteru je povinný riešiť stavebný úrad na základe vyjadrení dotknutých orgánov a vykonaného dokazovania (napr. hlukovej štúdie), pretože rozhodovanie o budúcich imisiách nepatrí do pôsobnosti súdu (rozsudok NS SR z 1. apríla 2015, sp. zn. 3 Sžo 47/2014 a rozsudok NS SR z 30. januára 2013, sp. zn. 2 Sžp 4/2012).

Za neprípustné obťažovanie, resp. imisiu možno považovať aj hluk z rôznych strojov, ako sú **píly, sekačky** a podobne. Pri obťažovaní hlukom je dôležitá tiež skutočnosť, či niekto vytvára hluk činnosťou, ktorú vykonáva pre seba alebo aj pre iných. Ak niekto vykonáva činnosť ako rezanie dreva cirkulárkou a vykonáva ju pre seba, pričom dodržiava primeranosť, napríklad nepíli drevo počas celého dňa pracovného pokoja, môže ísť o vytváranie hluku primerané pomerom. Ak by však mal neustále zapnutú cirkulárku alebo rezal drevo neustále pre iných, môže ísť o obťažovanie nad primeranú mieru.

Hlukom z píly v súvislosti s narušením pohody bývania sa zaoberali sudy aj v prípade, kedy bolo zrušené rozhodnutie obce ako stavebného úradu. Išlo o dodatočné povolenie zmeny stavby prístrešku a súhlas s jej užívaním na prevádzkovanie rámovej píly (pozri rozsudok NSS ČR z 2. februára 2006, sp. zn. 2 As 44/2005). Naopak, súd na základe znaleckých posudkov zamietol žalobu, ktorou sa žalobcovia domáhali, aby súd zakázal žalovaným vykonávať stolárske práce v stolárskej dielni, pretože bolo zistené, že neboli prekročené limity hluku podľa vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí (rozsudok OS Košice I z 8. februára 2012, sp. zn. 10C 114/2004).

Hluk môžu vytvárať tiež rôzne rozhlasové, televízne a iné **zvukové zariadenia** (pozri uznesenie NS ČR z 24. novembra 2011, sp. zn. 22 Cdo 1578/2010), rôzne poľnohospodárske zariadenia alebo ťažké stroje a súd sa zaoberal aj hlukom zo šijacieho stroja (pozri stanovisko NS SR z 23. mája 1985, sp. zn. Cpj 67/84, R 37/1985) alebo hlukom z nákladného automobilu (pozri uznesenie NS ČR z 11. februára 2009, sp. zn. 22 Cdo 2792/2007).

Sudy sa zaoberali napríklad hlukom pochádzajúcim z prevádzky skateboardov na viacúčelovom ihrisku vo vlastníctve mesta (pozri uznesenie NS ČR z 27. apríla 2010, sp. zn. 22 Cdo 1296/2008) a aj hlukom z prevádzky zimného štadióna (pozri uznesenie ÚS SR zo 17. apríla 2008, sp. zn. II. ÚS 182/08), keď žalovnou stranou za obťažovanie hlukom bola obec, resp. mesto.

V praxi sú časté prípady obťažovania hlukom z **prevádzky reštaurácií**, vinární, pohostinstiev a podobne. Aj v takýchto prípadoch môže susedovi poskytnúť ochranu súd podľa § 127 OZ, a to aj v prípade, že hluk spôsobujú hostia, resp. zákazníci (pozri uznesenie NS ČR z 24. júna 2009, sp. zn. 22 Cdo 1514/2007, uznesenie NS ČR z 21. júna 2012, sp. zn. 22 Cdo 922/2010 a uznesenie ÚS SR z 22. októbra 2003, sp. zn. II. ÚS 216/2003).

Súdy sa zaoberali aj žalobou, v ktorej žalobcovia požadovali vydanie rozhodnutia, ktorým by žalovaným bola uložená povinnosť zdržať sa obťažovania žalobcov neúmerným šírením hluku, zápachu a prachu pri chove **zvierat a vtákov** (pozri uznesenie NS ČR z 3. novembra 2008, sp. zn. 22 Cdo 3601/2008).

Nezriedka je predmetom susedských sporov obťažovanie, ktoré spôsobuje **štekot psa**. Aj v takomto prípade je na mieste žaloba podľa § 127 OZ, ak ide o obťažovanie nad mieru primeranú pomerom. Súd môže uložiť povinnosť zdržať sa takéhoto obťažovania a je na vlastníčkovi psa, aké opatrenia urobí (pozri uznesenie NS ČR z 5. novembra 2001, sp. zn. 22 Cdo 47/2000 a rozsudok OS Spišská Nová Ves z 19. januára 2012, sp. zn. 8C 45/2011).

Obťažovanie hlukom sa v praxi chápe široko a poskytuje sa aj **nájomcom bytov** proti nadmernému hluku z iných bytov (hlučné hádky, spev v noci a pod.).

Pri posúdení, či je obťažovanie nad mieru primeranú pomerom, sa vychádza z intenzity hluku, či ide o opakovaný hluk alebo jednorazový, skúma sa tiež dôvod hlučnosti a či ide o úmyselné rušenie.

Podľa § 711 ods. 1 písm. c) OZ môže prenajímateľ vypovedať nájom bytu, ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome (pozri uznesenie NS ČR z 22. septembra 2010, sp. zn. 26 Cdo 1262/2010).

Súdy riešili aj prípad, keď k zamedzeniu prenikania hluku z jedného bytu do druhého malo dôjsť stavebnými úpravami bytu. Navrhovateľka sa v danej veci žalobným návrhom domáhala, aby súd zviazal odporcu vykonať stavebno-technické opatrenia nevyhnutné na to, aby sa zamedzilo prieniku hluku z bytu odporcu do bytu navrhovateľky. Navrhovateľka návrh podávala ako vlastníčka bytu a dožadovala sa ochrany svojho vlastníckeho práva. Súd návrh v časti týkajúcej sa stavebno-technických opatrení na zamedzenie prieniku hluku z bytu odporcu cez deliacu stenu do bytu navrhovateľky zamietol poukazom na záver znaleckého posudku, kde znalec odporúčal zlepšenie akustických parametrov deliacej steny realizovať akustickou stenou v byte navrhovateľky (pozri uznesenie ÚS SR z 10. septembra 2014, sp. zn. II. ÚS 505/2014).

Ak sa žalobca ako vlastník nehnuteľnosti domáha ochrany proti hluku, je potrebné žalobný návrh formulovať tak, že žalovaný je povinný **zdržať sa obťažovania žalobcu hlukom** z (v žalobe uvedeného) pozemku žalovaného (prípadne i z inej veci patriacej žalovanému), ktorý preniká na (v žalobe uvedenú) nehnuteľnosť žalobcu (pozri uznesenie NS ČR z 21. júna 2012, sp. zn. 22 Cdo