

Ako upratať neporiadnych susedov?

Susedské vzťahy sú prirodzenou súčasťou života väčšiny ľudí. Do kvality bývania, prípadne iného užívania nehnuteľností, však najintenzívnejšie zasahujú obyvateľom (resp. užívateľom) nehnuteľností, ktoré sú súčasťou bytových domov.

Pretože s vlastníctvom bytu, resp. nebytového priestoru v bytovom dome, je nevyhnutne spojené aj spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení, sused vlastníka/užívateľa bytu alebo nebytového priestoru je osobou spôsobilou ovplyvniť celkové bývanie toho ktorého vlastníka/užívateľa v oveľa vyššej miere, ako je to pri užívaní rodinného domu. Spoločné časti a spoločné zariadenia, či už pôjde o chodby, výťahy, alebo zariadenia protipožiarnej ochrany, užívajú všetci vlastníci a nájomníci rovnako, bez ohľadu na veľkosť spoluvlastníckych podielov. Ak je chodba, slúžiaca ako únikový východ, v prípade potreby evakuácie obyvateľov, zaprataná starým nábytkom, čo prípadnú evakuáciu sťaží alebo dokonca znemožní, je úplne irelevantné, či pôjde o nábytok suseda z poschodia prvého, tretieho alebo desiateho. Keďže je každý z obyvateľov bytového domu spôsobilý ovplyvniť užívanie nehnuteľnosti (prípadne aj iný výkon vlastníckeho práva k nej) ostatným obyvateľom rovnako, pojem sused vlastníka, resp. nájomníka bytu/nebytového priestoru v bytovom dome je aj s prihliadnutím na uvedený praktický príklad potrebné vykladať z funkčného hľadiska, t. j. susedom vlastníka, resp. nájomcu bytu alebo nebytového priestoru je každý obyvateľ bytového domu. Z vyššie uvedeného funkčného vymedzenia pojmu sused vyplýva zásadná skutočnosť, že vlastníctvo nehnuteľnosti v bytovom dome sa nekončí prahom bytu. Vlastníkovi totiž patrí aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, spravidla aj spoluvlastnícky podiel na pozemku. O otázkach týkajúcich sa spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu je preto každý vlastníka oprávnený rozhodovať rovnako ako ktorýkoľ-

vek iný vlastníka. Na domovej schôdzi má každý z vlastníkov jeden hlas za každý byt, ako aj nebytový priestor. Bytový zákon ukladá vlastníkom bytov povinnosť zúčastňovať sa schôdzi a hlasovať. Avšak jedinou sankciou, ktorá pripadá do úvahy, ak sa niektorý z vlastníkov platného hlasovania nezúčastní, je prijatie rozhodnutia bez zohľadnenia jeho názoru a zároveň v jeho neprítomnosti. S ohľadom na vyššie uvedené je potrebné uvedomiť si fakt, že ak o otázkach týkajúcich sa

Každé konanie by malo byť v súlade s dobrými mravmi, s mierou určitej spoločenskej únosnosti a vzájomnej tolerancie.

bytového domu nerozhoduje niektorý z vlastníkov, môže sa o nich rozhodnúť aj za neho, pričom toto rozhodnutie je povinný v plnej miere rešpektovať.

Príčiny vzniku sporov

Vzťahy medzi vlastníkami a užívateľmi nehnuteľností v bytovom dome mnohokrát nie sú ideálne. Vznik napätých situácií ústiacych do konfliktov tam, kde sa ľudia vzájomne ovplyvňujú, resp. medzi sebou spolupracujú, však nie je s ohľadom na spoločenský charakter týchto vzťahov ničím neprirodzeným. Príčiny konfliktov vznikajúcich medzi obyvateľmi bytových domov majú nesmierne rozmanitý charakter. Na tomto mieste potom vyvstáva otázka: „Kde možno nájsť komplexnú úpravu všetkých práv a povinností zodpovedajúcu susedským vzťahom?“ Jednotlivé práva a povinnosti vlastníkov (užívateľov) nehnuteľností, ktoré sú súčasťou bytového domu, možno nájsť v právnych predpisoch, ale aj v právne nezáväzných aktoch. Právny pred-

pismi upravujúcimi uvedené vzťahy sú Občiansky zákonník a Bytový zákon. Občiansky zákonník ako všeobecný kódex civilného hmotného práva upravuje práva vlastníkov susediacich nehnuteľností najvšeobecnejšie. Každý vlastníka má v zmysle § 123 Občianskeho zákonníka právo na to, aby predmet svojho vlastníctva držal, užíval, požíval jeho plody a úžitky a nakladal s ním na základe vlastnej úvahy. Výkon vlastníckeho práva toho ktorého vlastníka však nesmie prekročiť zákonom stanovené medze. Medzi vlastníkami susediacich nehnuteľností musí byť do určitej miery vzájomne tolerovaný. Tolerancia by však nemala byť zneužívaná v prospech jedného vlastníka na úkor ostatných. Vždy by malo ísť o určitú vzájomnú rovnováhu medzi výkonom vlastníckych práv tým spôsobom, že vlastníci susediacich nehnuteľností voči sebe navzájom niečo strpia, zdržia sa nejakého konania alebo niečo vykonajú a to tak, aby predišli vzniku rozporov. Tzv. „reciprocita“ medzi vlastníkami nesmie presiahnuť určitú hranicu, kedy by bol jeden z vlastníkov v zjavnej nevýhode oproti druhému. Mohlo by tak dochádzať k zneužívaniu vlastníckeho práva na ujmu práv ostatných vlastníkov, prípadne iných osôb. Všeobecne

uznávanú zásadu reciprocitu upravuje Občiansky zákonník v ust. § 127 takto: „Vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv.“ Pojem „nad mieru primeranú pomerom“ je v tomto kontexte potrebné vykladať tak, že je ním určená hranica medzi dovoleným a nedovoleným správaním. Práva a povinnosti vlastníkov susediacich nehnuteľností sú v danom zákonom ustanovení ďalej podrobne rozvedené. Zakazuje sa v nich robiť nepovolené stavebné úpravy, obťažovať suseda emisiami a imisiami, predovšetkým pachmi, parami, plynmi, vibráciami, hlukom a pod. Výpočet činností v § 127 OZ však nie je konečný. Nad mieru primeranú pomerom sa vlastníkovi zakazuje obťažovať suseda emisiami alebo imisiami akéhokoľvek druhu. Proti činnosti, ktorá presahuje mieru primeranú pomerom, pritom neuspíše námietka spočívajúca v tvrdení, že rušiteľ takúto činnosť vykonáva

od nepamäti. Pomerne častým trňom v susedských vzťahoch je napríklad obťažovanie pohľadom. Takéto obťažovanie však možno považovať za imisiu len v prípade, ak dochádza k sústavnému a zároveň závažnému porušovaniu súkromia vlastníka alebo užívateľa susednej nehnuteľnosti. Tým, ktorí majú faktickú možnosť nahliadať do cudzích okien, nemožno spravidla uložiť, aby vykonali také opatrenia, ktorými by túto možnosť vylúčili. Preto je na zvážení osoby, ktorá sa cíti obťažovaná, aby pristúpila k výkonu opatrení, ktoré by tomuto obťažovaniu zabránili. Právnu úpravu vzťahov medzi vlastníckmi nehnuteľnosťami v bytovom dome upravuje aj Bytový zákon, zvláštnosťou ktorého je, že pojem „sused“ nepozná. V ustanovení § 11 používa iba pojem vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý je povinný zdržať sa všetkého, čím by rušil a ohrozoval ostatných vlastníkov, resp. užívateľov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolužívacích práv. Vzájomné práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov môžu byť napokon upravené aj v nelegislatívnych aktoch, akými sú etické kódexy vlastníkov nehnuteľností v bytovom dome, prípadne domové poriadky. Ich nevýhodou však je, že nie sú právne vykonateľné, a preto majú len odporúčací charakter.

Ako riešiť susedské spory?

Na riešenie problematiky susedských sporov možno nazeráť v dvoch rovinách. Prvou z uvedených rovin je rovina preventívna, ktorá zahŕňa najrôznejšie druhy opatrení zamerané na predchádzanie vzniku konfliktov. Druhou rovinou je rovina praktická, predstavujúca konkrétne opatrenia, ktoré je potrebné využiť vtedy, ak už k vzniku konfliktu medzi jednotlivými vlastníckmi došlo. V susedských vzťahoch (ako napokon vo všetkých spoločenských vzťahoch) je rozumné vzniku konfliktov predchádzať, t. j. akcentovať na preventívnu rovinu riešenia. V rámci prevencie susedských sporov v bytovom dome zohráva dôležitú úlohu predovšetkým zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorý je v zmysle ustanovenia § 8a Bytového zákona povinný informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu, ako aj o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je tiež povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade so zmluvou o výkone správy. V rámci uvedeného je však nevyhnutné uvedomiť si, že nato, aby bol zástupca pri predchá-

dzaní susedským konfliktom efektívny, v rámci plnení svojich úloh by sa nemal stavať do pozície akéhosi „šéfa bytového domu“. Zástupca by mal byť v prvom rade sprostredkovateľom, resp. mediátorom, a to nielen vo vzťahu medzi správcou a vlastníckmi, ale aj vo vzťahoch medzi vlastníckmi navzájom. V rámci svojej funkcie má zástupca napríklad možnosť zaradiť tému na diskotovanie o problematických otázkach v bytovom dome priamo do programu schôdze vlastníkov. V rámci diskusie potom možno jednotlivých vlastníkov otvorene vyzývať, aby hovorili o svojich problémoch a zároveň navrhovali vlastné riešenia smerujúce k ich odstráneniu, prípadne zmierneniu. Takýto postup minimalizuje riziko, že sa vlastníckmi, ktorí sa cítia na svojich susedských právach ukrátení, uchýlia k radikálnym riešeniam odzrkadľujúcim iba ich jednostranné záujmy. Pri komunikácii s problematickým vlastníckmi, či už z pozície zástupcu bytového domu, alebo priamo suseda, však nemožno zabudnúť ani na empatický prístup, ktorý je jednoznačne kľúčom k vzájomnému pochopeniu, aj keď jeho uplatnenie nebýva vždy jednoduché. Úsilie, ktoré je potrebné vyvinúť, aby sa dotknutý vlastník vcítil do kože z jeho pohľadu možno „iracionálne“ uvažujúceho suseda, však môže priniesť ovocie v podobe toho, že sa problematický vlastník stane prístupnejší vo vzťahu k riešeniu problému, ktorý svojím konaním spôsobuje. Napríklad: Obyvatelia bytového domu sa cítia obťažovaní zavýjaním psa v byte jedného z vlastníkov. Namiesto agresívneho výstupu však pri diskusii so susedom zvolia priateľský tón a prejavia záujem o jeho domáce zviera. Sused vysvetlí svoj zdanlivý problém s umiestnením psa na čas, ktorý trávi v práci. Keďže bol však zo strany ostatných obyvateľov vypočutý, je oveľa náchylnejší vypočuť si aj ich pohľad na vec a následne pristúpiť k hľadaniu spoločných riešení a kompromisov. Nanešťastie, nie vždy pomôže riešenie formou prevencie. Preto vyvstáva otázka: „Čo robíť v prípade, ak konflikt odzrkadľujúci susedský spor, už vznikol?“ V tomto smere je potrebné pristúpiť k riešeniu susedských sporov v praktickej rovine, formou konkrétnych opatrení, ktoré možno rozdeliť do dvoch podskupín. Prvú podskupinu reprezentujú opatrenia zamerané na riešenia konvenčné, druhá skupina je zastúpená opatreniami na riešenie sporu právnou cestou. Prednosť by mali mať vždy konvenčné, resp. ľudské riešenia, keďže nie sú spojené so zvýšeným rizikom vyostrenia konfliktu ako riešenia právne.



JUDr. Marek Perdík
CEO Finlegal services, s. r. o.

Spoločnosť Finlegal services, s. r. o. vymáha viac ako 52 000 pohľadávok a vykonáva pre správcov bytových domov a spoločenstvá právnu agendu.

Konvenčné riešenia susedských sporov

Ešte predtým, ako dotknutý vlastník nepríjemnosť súvisiacu s neadekvátnym správaním (konaním) svojho suseda vyhodnotí ako neželaný začiatok sporu, je rozumné zamyslieť sa nad tým, do akej miery toto správanie, resp. konanie ovplyvňuje užívanie jeho nehnuteľnosti. V tomto kontexte hovoríme o tzv. prvotnom vyhodnotení problému, pričom toto vyhodnotenie by malo smerovať k záveru, či ide naozaj o vec, ktorú nie je možné prekenuť a vyriešiť inak. Ak bola predmetná nepríjemnosť rozobraná z viacerých uhlov pohľadu a je nutné naďalej trvať na tom, že nežiaduce správanie, resp. konanie zo strany suseda nie je možné ďalej tolerovať, prvým subjektom, ktorý je potrebné kontaktovať na účely riešenia danej situácie, je práve tento sused. Pokus o urovanie sporu prostredníctvom dohody je najprirodzenejšou cestou riešenia konfliktov vo všetkých spoločenských vzťahoch vôbec. Nespornou výhodou, ktorú toto riešenie ponúka, je predovšetkým eliminácia napätia medzi zainteresovanými stranami, samozrejme za predpokladu, že bude zvolený empatický prístup. Súčasťou riešenia, ktorým je urovanie problému spoločnou dohodou, musí byť preto snaha o pochopenie, ktorej by mala predchádzať výzva, aby sám sused začal rozprávať o tom, čo ho viedlo k rušivému správaniu, resp. konaniu. Napokon možno vysvitne, že tento su-

sed si rušivý aspekt svojho konania až do upozornenia zo strany iného vlastníka vôbec neuvedomil. Nevýhodou daného riešenia je však nezáväznosť takejto dohody, keďže sa v praxi môže stať, že sused, ľudovo povedané, nasľubuje to, čo od neho chcú počuť ostatní, avšak v doterajšom rušivom správaní (konaní) naďalej pokračuje. Existuje ešte jedno riešenie susedských konfliktov, ktoré možno zaradiť medzi riešenia konvenčné, a to úprava vzájomných práv a povinností vlastníkov nehnuteľností v domovom poriadku, t. j. prostredníctvom nezáväzných noriem spísaných v dokumente odporúčacieho charakteru určenom pre všetkých vlastníkov (užívateľov) nehnuteľností v bytovom dome. V domovom poriadku je možné predĺžiť čas nočného pokoja, upraviť režim upratovania spoločných priestorov a pod. Domové poriadky sú populárnym riešením susedských sporov napríklad v USA, kde sa však dávajú podpisovať vlastníkom (užívateľom) spolu s kúpnu, prípadne inou zmluvou, na základe ktorej sú jednotlivé osoby oprávnené nehnuteľnosť v bytovom dome užívať. Domový poriadok má v tomto kontexte charakter zmluvy, a preto jednotlivé práva a povinnosti v ňom zahrnuté je možné vymáhať súdnou cestou. Tieto domové poriadky ukladajú za hrubé porušenie pravidiel v nich zakotvených vlastníkom (užívateľom) pomerne prísne, avšak účinné sankcie (vysoké pokuty, nariadenie predaja bytu a pod.). V podmienkach SR by však takýto typ domového poriadku prichádzal do úvahy jedine vtedy, ak by bol vytvorený pre novovybudovaný bytový dom. V zmysle platnej legislatívy SR totiž nemožno nikoho jednostranne nútiť, aby nadobúdala práva a brala na seba povinnosti, a preto tým, ktorí už nehnuteľnosti v bytovom dome vlastní, nemožno nariadiť, aby k domovému poriadku s vyššie špecifikovaným zmluvným charakterom pristúpili.

Právne riešenia susedských sporov

Ani uvedené konvenčné riešenia však niekedy na odstránenie sporov so susedmi nestačia. V prípade ich neúspešného uplatnenia je potom nevyhnutné pristúpiť k riešeniam právnym, pričom prostriedky je potrebné zvoliť v závislosti od stupňa a intenzity ohrozenia subjektívnych práv. Prvým z prostriedkov právnych riešení susedských sporov je inštitút svojpomoci legislatívne upravený v ustanovení § 6 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého: „Ak hrozí neoprávnený zásah do práva bezprostredne, môže ten, kto je takto ohrozený, primeraným spôsobom zásah sám odvrátiť.“ Zmyslom uvedeného inštitútu je dosiahnuť ochranu subjektívnych

práv bez priamej či nepriamej ingerencie štátneho alebo iného orgánu. Ide však o výnimočný prostriedok, keďže v slovenskom právnom poriadku platí zásada, že ochranu práv poskytujú predovšetkým štátne orgány, najmä súdy a príslušné orgány verejnej správy. Inštitút svojpomoci možno najzrozumiteľnejšie demonštrovať na konkrétnom príklade: Sedíte na balkóne a ničím nerušení si vychutnáвате poobednú kávu. Na váš balkón však zrazu padajú horiace predmety z balkóna vášho suseda bývajúceho nad vami. Vyskočíte, vybehnete o poschodie vyššie, susedovi zaklopete, ten však dvere neotvára a na vaše výzvy nijako nereaguje. Keďže hrozí bezprostredný zásah do vašich práv, je namieste vylomiť dvere a požiariť v jeho byte svojpomocne uhasiť. Avšak pozor! Slovenský právny poriadok rešpektuje svojpomocnú ochranu subjektívnych práv iba prostredníctvom obrannej svojpomoci, nikdy nie útočnej. Nato, aby išlo o svojpomoc obrannú a teda právom rešpektovanú, je nevyhnutné splniť podmienky:

- neoprávnenosti zásahu,
- jeho bezprostrednosti,
- primeranosti spôsobu a
- zakročenia zo strany toho, koho právo je ohrozené.

Aj s prihliadnutím na podmienku primeranosti spôsobu však treba s inštitútom svojpomoci narábať veľmi opatrne, keďže to, čo je zo strany dotknutého vlastníka považované za primeraný zásah, nemusí byť rovnako vyhodnotené aj zo strany jeho problematického suseda alebo súdu.

Ochrana poskytnutá obcou

Ďalším prostriedkom právnej ochrany, ktorý je možné v rámci riešenia susedskej nehody uplatniť, je využitie ochrany obce podľa ust. § 5 Občianskeho zákonníka: „Ak došlo k zrejmemu zásahu do pokojného stavu, možno sa domáhať ochrany na obci. Obec môže predbežne zásah zakázať alebo uložiť, aby bol obnovený predošlý stav. Tým nie je dotknuté právo domáhať sa ochrany na súde.“ Aplikáciu daného inštitútu je možné rovnako ako v prípade svojpomoci vysvetliť na konkrétnom príklade: Cez strop vašej obývačky intenzívne zateká voda zo susedovho bytu, takže čochvíľa hrozí rozsiahle vytopenie. Susedovi zaklopete, ten vám otvorí, avšak problém nie je ochotný riešiť. Naopak, zastáva názor, že zbytočne preháňate a vášmu bytu reálne žiadna ujma nehrozí. Vy ale pocítujete odôvodnenú obavu, že sú ohrozené vaše práva. V takomto prípade, ak zásah do pokojného stavu stále trvá a/alebo hrozí riziko jeho opakovania, možno sa

domáhať ochrany na obci. Tá je v zmysle zákona povinná poskytnúť ochranu ohrozenému právu, predovšetkým prostredníctvom útvaru obecnej polície, pričom jej zásah by mal byť rýchly a efektívny. Obrátiť sa na obec, najmä v prípade susedského sporu, možno považovať za veľmi výhodné riešenie ochrany faktického stavu. Toto konanie je totiž relatívne rýchle a málo nákladné. Nevýhoda však môže prameniť z častej neznalosti práva obce postupovať podľa § 5 Občianskeho zákonníka. Predovšetkým starostovia malých obcí a zamestnanci obecného úradu nemajú dostatočné právne vzdelanie, aby uvedený postup riadne zvládli, a tak z obavy pred možnými pochybeniami často odkazujú navrhovateľov na súd. Je však pravdou, že obec nie je v žiadnom prípade kompetentná rozhodovať právne spory medzi účastníkmi a v žiadnom prípade súd nenahrádza. Preto v prípade, ak ide o spor, ktorý nie je jednorazový, ale je trvácneho charakteru, nie je namieste tento právny prostriedok ochrany použiť.

Žaloba na súd (tzv. žaloba z imisií)

V prípadoch, v ktorých už neprichádza do úvahy ochrana práv prostredníctvom svojpomoci, ani prostredníctvom obce, avšak stále ide o občianskoprávny spor, je potrebné uplatniť ochranu porušených, resp. ohrozených práv žalobou na príslušnom súde. Slovenský právny poriadok rozoznáva dva typy žalôb, ktorými sa možno domáhať ochrany práv, zodpovedajúcich susedským vzťahom. Prvým typom je zapieracia (negatívna) žaloba v zmysle ustanovenia § 4 Občianskeho zákonníka: „Proti tomu, kto právo ohrozí alebo poruší, možno sa domáhať ochrany u orgánu, ktorý je na to povolaný. Ak nie je v zákone ustanovené niečo iné, je týmto orgánom súd.“ Aj keď z hľadiska teoretickej typológie ide stále o žalobu na plnenie, v petite sa možno domáhať iba uloženia povinnosti vlastníkovi veci, aby sa zdržal neoprávnených zásahov, ktorými nad mieru primeranú pomerom ruší a ohrozuje ostatných vlastníkov. Nemožno sa však domáhať toho, aby mu súd uložil povinnosť niečo konkrétne konať. Napríklad: Vlastník bytu v bytovom dome často necháva pred dverami odpadky, ktoré znečisťujú spoločný priestor. Na súde sa možno domáhať, aby mu súd uložil povinnosť zdržať sa takého konania, nie však povinnosti, aby tieto odpadky pravidelne vynášal na určené odložisko. Výhodou uvedeného riešenia sporu je predovšetkým to, že ide o autoritatívne rozhodnutie vydané nadradeným orgánom. Klasická žaloba na plnenie v zmysle všeobecných predpisov občianskeho

práva má však aj značné nevýhody. V prípade, ak sa vlastník obráti na súd s riešením svojho susedského sporu, treba počítať s tým, že výsledok sa nedostaví obratom. Zdlhavosť súdnych sporov je často zapríčinená náročným dokazovaním, odročováním pojednávania atď. Nevýhodou je tiež finančná stránka veci, keďže samotné podanie žaloby, ak hodnotu sporu nie je možné určiť, je v súčasnosti spolplatené sadzbou 99,50 €, pričom v prípade neúspechu v spore vzniká povinnosť uhradiť aj ďalšie trovy konania. Najväčším problémom predmetných súdnych rozhodnutí je však ich faktická nevykonalosť. Žalobca môže domáhať len vydania rozsudku, ktorým sa žalovanému uloží povinnosť zdržať sa presne vymedzeného rušenia. Nemožno sa ňou domáhať pozitívneho konania žalovaného. Súdne rozhodnutie je síce v teoretickej rovine vykonateľné, exekúciou na nepeňažné plnenie však v tomto prípade možno ukladať iba pokuty za porušenie povinnosti do súhrnnej výšky 30,000 eur, pričom tieto sú príjmom štátneho rozpočtu. Aj keď sa zaplatením pokút povinný splnenia svojej povinnosti po právnej stránke nezbaví, neexistuje iný prostriedok,

je bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu. Keďže ide o veľmi vážny zásah do vlastníckeho práva žalovaného, konanie, prostredníctvom ktorého žalovaný obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva ostatným vlastníkom, musí mať súd za hodnoverne preukázané. V prípade existencie hodnoverných dôkazov je však toto riešenie najefektívnejším a definitívnym. O uvedenom svedčí aj rozhodovacia prax súdov SR. Ako príklad možno uviesť Rozhodnutie OS Prievidza 11C/92/2008, v ktorom sa súd vyrovnal s nasledujúcim problémom: Skorším rozhodnutím súd nariadil žalovanému predaj bytu. Žalovaný ho formálne predal svojej matke, pričom sa v tomto byte naďalej zdržiaval a jeho nevhodné konanie pokračovalo. Súd v tomto prípade určil neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy, keďže išlo o prevod blízkej osobe, čo bolo v zrejmom rozpore s účelom, ktorý súd vydaním svojho rozhodnutia sledoval.

Ak konanie suseda prekročí hranice občianskoprávneho sporu

Konanie (správanie) suseda, ktorý je vlastníkom bytu, resp. nebytového priestoru v bytovom dome, môže v nie-

Policajného zboru SR, a to z úradnej povinnosti, ak nejde o priestupok, ktorý možno prejednať iba na návrh. Najextrémnejšou situáciou v susedských vzťahoch je výskyt takého konania suseda, ktoré možno klasifikovať ako trestný čin v zmysle ust. § 8 Trestného zákona, t. j. protiprávny čin, ktorého znaky sú uvedené v Trestnom zákone, ak Trestný zákon neustanovuje inak. Najčastejšie pôjde o majetkové trestné činy, napr. krádež, podvod, neoprávnené užívanie cudzej veci, nie sú však vylúčené ani trestné činy proti iným právam a slobodám, napr. zanedbanie starostlivosti o zvieratá alebo týranie zvierat. Oznamenie o trestnom čine sa podáva orgánom činným v trestnom konaní, t. j. na prokuratúre a polícii. V prípade, ak bola vlastníkom zo strany suseda spôsobená škoda, bude mať v trestnom konaní postavenie poškodeného.

Postup efektívneho riešenia sporu

Rozmanitosť susedských vzťahov prináša rôzne druhy zásahov do susedských práv. Susedské nezhody sú často veľmi nepríjemnými stretmi medzi vlastníckymi a užívateľmi nehnuteľností, ktoré spravidla prerastajú do dlhodobých a vyhrotených sporov. Všetci vlastníci a užívatelia by sa mali správať tak, aby v čo najmenšej miere zasahovali do práv svojich susedov. Každé konanie by malo byť v súlade s dobrými mravmi, s mierou určitej spoločenskej únosnosti a vzájomnej tolerancie. Uplatňovanie a posúdenie sporov v susedských vzťahoch je potrebné vykladať predovšetkým v súlade so zásadou ekvity. Vzájomné konanie alebo opomenutie medzi susedmi nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Pri porušení pravidiel správania sa predpokladá, aby rozpor s dobrými mravmi bol dostatočne výrazný, spoločensky jasný a zrozumiteľný. Právny poriadok poskytuje rôzne druhy právnej ochrany. Dožadovanie sa ochrany by však malo sledovať určitý stupeň, a to podľa závažnosti konkrétneho zásahu. Nebude vždy potrebné domáhať sa ochrany na súde, ak je túto ochranu možné poskytnúť prostredníctvom iných orgánov, ako sú napríklad obce. Súdna ochrana by mala byť až posledným stupňom ochrany porušených práv. Štátne orgány, ako aj samotní účastníci právnych vzťahov by sa mali prioritne usilovať o riešenie sporov vzájomnou dohodou, keďže je v praxi najjednoduchším a najnenáročnejším prostriedkom. V prípade, ak toto riešenie zlyhá, je namieste uplatniť represívne opatrenia proti konaniu vlastníka (užívateľa) nehnuteľnosti zo strany autoritatívneho, t. j. nadradeného orgánu.

Súdna ochrana by mala byť až posledným stupňom ochrany porušených práv.

ako toto splnenie od povinného vynútiť.

Návrh na nariadenie predaja bytu

Oveľa efektívnejšou žalobou, ktorou možno vymôcť ochranu subjektívnych práv za predpokladu, že je správanie/konanie suseda dlhodobo neznesiteľné, je žaloba v zmysle § 11 Bytového zákona, ktorou sa možno na súde domáhať nariadenia predaja bytu. Subjektom aktívne legitimovaným na jej podanie je spoločenstvo, ale aj ktorýkoľvek vlastník nehnuteľnosti v bytovom dome za predpokladu, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru, voči ktorému takýto návrh smeruje, 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, ohrozu-

ktorých prípadoch prekročí hranice občianskoprávneho sporu. V takomto prípade je spor potrebné riešiť v administratívno-právnej rovine ako priestupok, prípadne v trestnoprávnej rovine ako trestný čin. Priestupkom sa v zmysle platnej legislatívy rozumie zavinené konanie, ktoré porušuje alebo ohrozuje záujem spoločnosti a je za priestupok výslovne označené v zákone o priestupkoch alebo v inom zákone, ak nejde o iný správny delikt postihnutelný podľa osobitných právnych predpisov alebo o trestný čin. V rovine susedských sporov pôjde najčastejšie o priestupky proti verejnému poriadku, ako je napríklad rušenie nočného pokoja alebo vzbudzovanie verejného pohoršenia (napríklad využívanie bytu ako hodinového hotela). Nie sú však vylúčené ani priestupky proti občianskemu spolunažívaniu a priestupky proti majetku, ktoré sa od majetkových trestných činov v zásade odlišujú iba vo výške spôsobenej škody, ktorá je pri priestupku nižšia alebo sa rovná sume 266 eur. Priestupky spravidla prejednávajú okresné úrady, prípadne orgány