Prvá kapitola
OBČIANSKOPRÁVNE VZŤAHY

Právne predpisy pojmy „susedské vzťahy“ alebo „susedské práva“ nedefinujú. Na účely tejto publikácie však môžeme za susedské vzťahy považovať také právne vzťahy, ktoré vznikajú medzi susedmi ako vlastníkmi či užívateľmi (napr. nájomníkmi) susediacich nehnuteľností (pozemkov, stavieb, prípadne aj bytov alebo nebytových priestorov). „Ak ide o susediace nehnuteľnosti, tak máme na mysli najmä nehnuteľnosti, ktoré bezprostredne susedia a majú spoločnú hranicu. Nie je však vylúčené, že podľa okolností prípadu môže ísť aj o vzdialenejšie nehnuteľnosti, ktoré nemajú spoločnú hranicu“[1] (pozri stanovisko NS ČR z 23. júna 1987, sp. zn. Cpj 203/1986, R 3/1988).

Základnú úpravu susedských vzťahov obsahujú najmä § 126 a § 127 OZ. Ak hovoríme o susedských vzťahoch, tak je potrebné si uvedomiť, že ide o právne, resp. občianskoprávne vzťahy.

1.1 Právna úprava občianskoprávnych vzťahov

Občiansky zákonník je základným predpisom súkromného práva a upravuje majetkové vzťahy fyzických a právnických osôb, majetkové vzťahy medzi týmito osobami a štátom, ako aj vzťahy vyplývajúce z práva na ochranu osôb (pozri § 1 ods. 2 OZ).

Subjektmi občianskoprávnych vzťahov sú teda fyzické osoby (§ 7 OZ), právnické osoby (§ 18 OZ), ako aj štát (§ 21 OZ).

Občiansky zákonník obsahuje úpravu občianskoprávnych vzťahov, pokiaľ tieto vzťahy neupravujú iné zákony (pozri § 1 ods. 2 OZ) alebo medzinárodné zmluvy, ktorými je SR viazaná (pozri čl. 1 ods. 2 Ústavy SR). Z vecnej pôsobnosti Občianskeho zákonníka sú vylúčené niektoré súkromnoprávne vzťahy. Ide na-

---

[1] SPÁČIL, J. – BIČOVSKÝ, J. – MAREČEK, J. – WURSTOVÁ, J. 2010. *Sousedská práva*. 5. vydanie. Praha : Leges, 2010, s. 9.

príklad o obchodné záväzkové vzťahy, ktoré upravuje predovšetkým Obchodný zákonník.

Občiansky zákonník predstavuje všeobecný predpis (*lex generalis*) vo vzťahu k všetkým ostatným právnym predpisom z oblasti súkromného práva. Z hľadiska susedských vzťahov sa občianskeho práva týkajú právne predpisy, ktoré upravujú majetkovoprávne vzťahy, najmä vlastnícke právo. Z týchto osobitných predpisov (*lex specialis*) treba spomenúť najmä:

- zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v z. n. p., a to vzhľadom na nadobúdanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, na ich určenie, súpis a podobne,
- zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v z. n. p. Pokiaľ tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník (§ 3 ods. 1).

Vzťah všeobecného predpisu k osobitnému znamená, že občianskoprávne vzťahy, upravené inými zákonmi ako Občianskym zákonníkom, majú voči nemu postavenie osobitnej úpravy. Takáto úprava má pri aplikácii vždy prednosť pred všeobecnou úpravou obsiahnutou v Občianskom zákonníku.

1.2 Vznik, zmena a zánik občianskoprávnych vzťahov

Občianskoprávne vzťahy vznikajú, menia sa a zanikajú na základe právnych skutočností, s ktorými občianskoprávne predpisy spájajú vznik, zmenu a zánik týchto vzťahov (§ 2 ods. 1 OZ). To znamená, že k vzniku právneho vzťahu je potrebné, aby nastala určitá skutočnosť, ktorú právny predpis predpokladá. Právne skutočnosti sa rozdeľujú na právne skutočnosti závislé od vôle osôb alebo nie, na právne skutočnosti závislé od vôle osôb, ktorými sú právne úkony a protiprávne úkony, a právne skutočnosti nezávislé od vôle osôb, ktorými sú právne udalosti a protiprávne stavy.

Najtypickejšími právnymi skutočnosťami sú právne úkony, ktoré sú upravené v § 34 až 51 OZ. Z hľadiska susedských vzťahov môže ísť o zmluvy uzavreté medzi susedmi, ktorými upravujú vzťahy medzi sebou navzájom [napr. zmluva o zriadení vecného bremena – práva prechodu cez susedov pozemok (pozri v podkapitole 5.2 Vznik vecného bremena)].

Inými právnymi skutočnosťami, s ktorými Občiansky zákonník spája vznik, zmenu alebo zánik právnych vzťahov, sú:

a) **protiprávne úkony**, t. j. správanie ľudí, ktoré je v rozpore s objektívnym právom (je právom nedovolené) a s ktorým sú spojené nepriaznivé právne následky (napr. § 415 a nasl. OZ upravujú predchádzanie škodám, zodpovednosť za škodu a zodpovednosť za bezdôvodné obohatenie). Príklad: Podľa § 127 ods. 1 OZ vlastník veci nesmie nechať chované zvieratá vnikať na susediaci pozemok, a ak sa tak stane a zviera spôsobí škodu, je jeho chovateľ povinný škodu nahradiť (rozhodnutie NS SR z 25. mája 1979, sp. zn. 3 Cz 31/79, R 5/1981). Protiprávne konanie môže byť tiež kvalifikované ako priestupok alebo iný správny delikt podľa osobitných zákonov (pozri v podkapitole 6.4 Ochrana susedských práv podľa trestnoprávnych predpisov);
b) **iné správanie ľudí**, s ktorým zákon spája právne následky, napríklad nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním v dôsledku oprávnenej držby veci (§ 134 OZ);
c) **úradné rozhodnutia súdov, prípadne iných orgánov verejnej správy**, ktoré sú podľa zákona oprávnené rozhodovať o občianskoprávnych vzťahoch. Rozhodnutím súdu rozumieme napríklad zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva (§ 142 OZ), prikázanie neoprávnenej stavby za náhradu do vlastníctva vlastníkovi pozemku (§ 135c ods. 2 OZ) a iné. Z hľadiska susedských vzťahov je rozhodnutím orgánu verejnej správy najmä rozhodovanie stavebného úradu (obce) podľa ustanovení starého stavebného zákona, napríklad stavebné povolenie alebo rozhodnutie o stavebnom zámere, opatrenia na susednom pozemku alebo susednej stavbe (pozri v podkapitole 3.6 Vstup na susednú nehnuteľnosť podľa nového Stavebného zákona a v podkapitole 3.7 Vstup na susednú nehnuteľnosť podľa starého stavebného zákona) a podobne. Rozhodnutím orgánu verejnej správy (obce) je aj rozhodnutie vydané pri ochrane pokojného stavu podľa § 5 OZ (pozri v podkapitole 6.5 Ochrana pokojného stavu poskytovaná obcou);
d) **udalosti a stavy ako objektívne právne skutočnosti** (napr. narodenie, smrť, živelná pohroma, uplynutie času a pod.). Z hľadiska susedských vzťahov môžeme ako príklad uviesť smrť vlastníka nehnuteľnosti, ktorá má za následok, že do právneho vzťahu nastupujú jeho dedičia. Iným príkladom môže byť zánik (odstránenie alebo zrútenie) stavby, ku ktorej bolo zriadené vecné bremeno (pozri v podkapitole 5.3. Zánik vecného bremena).

Podľa § 2 ods. 2 OZ majú účastníci v občianskoprávnych vzťahoch rovnaké postavenie. Rovnosť účastníkov platí aj v prípade susedských vzťahov, a to bez

Druhá kapitola
VLASTNÍCKE PRÁVO

Právny dôvod, na základe ktorého niekto užíva nehnuteľnosť, má veľký význam pre susedské vzťahy, keďže Občiansky zákonník právne dôvody užívania nehnuteľností upravuje rozdielne. „Je zrejmé, že inú právnu pozíciu bude mať vlastník nehnuteľnosti v porovnaní s užívateľom, ktorý má k cudzej nehnuteľnosti len právo z vecného bremena (napr. právo prechodu) alebo cudziu nehnuteľnosť užíva na základe niektorej zo zmlúv podľa záväzkového práva (napr. nájomnej zmluvy). Pritom oprávnený z vecného bremena, ako aj nájomca v pozícii suseda užívajú nehnuteľnosť oprávnene a z ich právneho vzťahu vyplývajú určité práva a povinnosti. Sú však práva a povinnosti, ktoré platia pre každého užívateľa nehnuteľnosti bez ohľadu na právny dôvod jej užívania. Na jednej strane je to právo na ochranu proti neoprávneným zásahom zo strany suseda a na druhej strane je to povinnosť nezasahovať do oprávneného výkonu práv suseda."[6]

Najčastejším dôvodom užívania nehnuteľnosti je vlastnícke právo, upravené v druhej časti Občianskeho zákonníka s názvom Vecné práva, v § 123 a nasl. Úprava vlastníckeho práva vychádza z Ústavy SR, podľa ktorej: *Každý má právo vlastniť majetok* (čl. 20 ods. l Ú SR).

Vlastník veci však musí užívať nehnuteľnosť v súlade s právnymi predpismi, ktoré určujú obsah vlastníckeho práva. Náš právny poriadok chráni vlastnícke právo, ale toto právo nie je neobmedzené a vlastník veci si nemôže dovoliť robiť s vecou čokoľvek, čo si zmyslí. Podľa čl. 20 ods. 3 Ústavy SR: *Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom.*

Ďalej je potrebné spomenúť § 128 ods. 1 OZ, podľa ktorého je *vlastník povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno do-*

---

6 SPÁČIL, J. – BIČOVSKÝ, J. – MAREČEK, J. – WURSTOVÁ, J. 2010. *Sousedská práva.* 5. vydanie. Praha : Leges, 2010, s. 78.

siahnuť inak. Ide v podstate o **dočasné obmedzenie** vlastníckeho práva v prípade núdze, napríklad živelnej pohromy (pozri § 41 ods. 2 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami v z. n. p. alebo § 45 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v z. n. p.), alebo v prípade, keď to vyžaduje verejný záujem (napr. § 11 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p. alebo § 134 starého SZ a § 71 nového SZ).

Krajným zásahom do vlastníckeho práva je jeho odňatie na základe **vyvlastnenia** veci (pozri čl. 20 ods. 4 Ú SR a § 128 ods. 2 OZ). Na rozdiel od dočasných opatrení je vyvlastnenie opatrením trvalým. Účelom vyvlastnenia je dosiahnuť prechod, prípadne obmedzenie vlastníckeho práva k pozemkom a stavbám alebo zriadenie, zrušenie či obmedzenie práva vecného bremena k pozemkom a stavbám. Preto určuje zákon č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov pre vyvlastnenie prísnejšie podmienky.

2.1 Pojem vlastníctva

Vlastnícke právo je najvýznamnejším vecným právom. Vlastníctvom alebo vlastníckym právom podľa § 123 OZ treba rozumieť právo ovládať vec, najmä ju:

- držať,
- užívať,
- požívať jej plody a
- nakladať s ňou vlastnou mocou.

Uvedené práva vlastníka platia pre každého vlastníka, pretože ústavné právo a ani zákon nerozlišujú medzi druhmi a formami vlastníctva. Vlastnícke právo má u každého vlastníka rovnaký zákonný obsah a požíva rovnakú ochranu.

Základným právom vlastníka je právo vec **držať** (*ius possidendi*) a nakladať s vecou ako s vlastnou, čo je nutným predpokladom na uplatnenie ostatných oprávnení vlastníka (napr. na to, aby vlastník veci mohol vec užívať a brať z nej úžitky, musí ju mať predovšetkým v držbe).

Oprávnenie vlastníka držať vec zahŕňa v sebe dve stránky, a to faktickú a právnu stránku. **Faktická** stránka držby spočíva v tom, že vlastník má vec vo svojej faktickej moci (môže s vecou kedykoľvek fyzicky disponovať). Dôležitejšia je však **právna** stránka držby, ktorá spočíva v tom, že vlastník si je vedomý toho, že ide o jeho vlastnú vec a že s touto vecou nakladá ako so svojou. Vlastníko-

vo oprávnenie vec držať nezaniká, ak sa dočasne vzdá práva držby a vec dočasne zverí inému do užívania (napr. ju prenajme alebo ju vypožičia). V takomto prípade dochádza k faktickému výkonu práva držby prostredníctvom iného subjektu. Hneď ako zanikne právny dôvod, pre ktorý má niekto inú vec u seba, obnovuje sa aj faktická stránka držby u vlastníka veci.

Faktická a právna stránka držby má význam aj pre odlíšenie držby a detencie, t. j., ak držbu veci vykonáva niekto iný než jej vlastník. Držanie veci môže totiž vykonávať aj niekto iný ako vlastník, pričom s touto vecou nakladá ako so svojou vlastnou. K oddeleniu držby od vlastníctva dochádza v prípade **oprávnenej držby** (pozri § 129 ods. 1 OZ). Zákon podľa vzťahu k predmetu vlastníctva rozoznáva držiteľa oprávneného a neoprávneného. Oprávnený držiteľ môže v dôsledku kvalifikovanej a dlhodobej držby nadobudnúť vlastnícke právo k veci vydržaním (pozri § 134 OZ).

V prípade **detencie** je naplnená len faktická stránka držby. Detentor nedrží vec ako vlastnú a nemá ani vôľu držať vec pre seba, lebo si je vedomý, že vec z titulu vlastníctva patrí niekomu inému a držba veci je u neho časovo obmedzená. Právnym dôvodom detencie je spravidla zmluva, na základe ktorej bola vec detentorovi zverená na dočasné užívanie. Detentorom napríklad je nájomca alebo vypožičiavateľ veci.

Oprávnenie vec **užívať** (*ius utendi*) predstavuje spotrebu predmetu vlastníctva. Užívaním veci je správanie, ktorým sa realizuje úžitková hodnota veci buď vo forme individuálnej, alebo vo forme podnikateľskej spotreby. Vlastník užíva veci vo svojom vlastníctve (napr. auto, dom, chatu) predovšetkým sám a nie je rozhodujúce, či ich užíva pre svoju potrebu, zábavu alebo na podnikanie. Okrem vlastníka môžu vec užívať aj členovia jeho rodiny a domácnosti (pozri § 115 OZ), ak je to v súlade s vôľou vlastníka (§ 35 OZ). Táto úprava má význam aj z hľadiska susedských vzťahov, pretože vlastník veci je povinný dodržať a zaistiť dodržanie povinností uvedených v § 127 OZ vo vzťahu k susedom aj v tom prípade, ak neužíva vec osobne, ale užívajú ju členovia jeho domácnosti alebo iné osoby, ktorým umožnil užívanie tejto veci (napr. hostia, ktorých si pozval na oslavu, nesmú rušiť nočný pokoj hlukom).

Oprávnenie vec užívať však nemusí vlastník realizovať sám alebo s členmi svojej domácnosti a má právo prenechať užívanie veci inému. Toto sa uskutočňuje najmä prostredníctvom právnych úkonov, ktoré sú upravené v Občianskom zákonníku (napr. na základe zmluvy o výpožičke podľa § 659 OZ alebo zmluvy o nájme podľa § 663 OZ). Ak je predmetom vlastníctva nehnuteľnosť (stavba,

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 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.

(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. – ŤAPÁK, J. – PLANK, K. – ONDRÁČEK, M. – MAZÁK, J. – ĽALÍK, 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 veci, pokiaľ ide o účinky užívania veci (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 vlastníkovej 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 občianskoprávnych 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 občianskoprávnych 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 konaniach podľa nového SZ stavebný úrad môže účastníka odkázať na súd len s takou námietkou, ktorej riešenie presahuje rozsah jeho pôsobnosti, t. j., ak sa vyskytne námietka alebo spor medzi účastníkmi konania vyplývajúci z vlastníckych práv alebo iných práv k pozemku alebo k stavbe, o ktorej správny orgán nie je oprávnený rozhodnúť (pozri § 55 nového SZ). V starom SZ upravoval občianskoprávne námietky § 137 (podrobnejšie pozri v podkapitole 4.2 Nepovolená stavba podľa starého stavebného zákona č. 50/1976 Zb.). 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 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 a uznesenie KS Trnava z 2. septembra 2019, sp. zn. 11 Co 230/2018).

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 veci musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného pri výkone jeho práv alebo čím by vážne ohrozoval vý-

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

Štvrtá kapitola
STAVBA NA CUDZOM POZEMKU

4.1 Neoprávnená stavba podľa Občianskeho zákonníka

Občiansky zákonník v § 135c upravuje aj osobitý prípad zásahu do vlastníckeho práva, ktorým je tzv. neoprávnená stavba:

(1) Ak niekto zriadi stavbu na cudzom pozemku, hoci na to nemá právo, môže súd na návrh vlastníka pozemku rozhodnúť, že stavbu treba odstrániť na náklady toho, kto stavbu zriadil (ďalej len „vlastník stavby").

(2) Pokiaľ by odstránenie stavby nebolo účelné, prikáže ju súd za náhradu do vlastníctva vlastníkovi pozemku, pokiaľ s tým vlastník pozemku súhlasí.

(3) Súd môže usporiadať pomery medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby aj inak, najmä tiež zriadiť za náhradu vecné bremeno, ktoré je nevyhnutné na výkon vlastníckeho práva k stavbe.

O neoprávnenú stavbu ide vtedy, ak niekto zhotoví stavbu na cudzom pozemku, aj keď na to nemal oprávnenie, resp. právny titul (nie je vlastníkom pozemku). Z hľadiska neoprávnenej stavby nie je dôležité, z akého dôvodu vznikla neoprávnená stavba (omyl stavebníka, úmyselné konanie). **Cudzím pozemkom** pre zriaďovateľa stavby alebo stavebníka je každý pozemok, ku ktorému **nemá vlastnícke** (spoluvlastnícke) právo, prípadne **iné právo** k pozemku umožňujúce výstavbu (rozsudok NS SR z 1. septembra 2014, sp. zn. 6 M Cdo 44/2012, R 40/2014).

Pojem **„iné právo k pozemku"** z hľadiska stavebnoprávnych predpisov upravoval § 139 ods. 1 SZ (pozri v podkapitole 4.2 Nepovolená stavba podľa starého stavebného zákona). Nový SZ upravuje pojem „iné práva k pozemkom a stavbám" v § 29 ods. 1 (pozri v podkapitole 4.3 Nepovolené stavebné práce podľa nového Stavebného zákona).

Ak stavebník zriadi stavbu na takom pozemku, ku ktorému nemá uvedené právo stavby, ide o **neoprávnenú stavbu**.

Vlastníkom neoprávnenej stavby je od začiatku stavebník, ktorý sa však nestáva vlastníkom pozemku. Vlastníkom pozemku ostáva naďalej jeho pôvodný vlastník. Uvedený stav zodpovedá § 120 ods. 2 OZ, kde je uvedené, že **stavba nie je súčasťou pozemku**. Zásada, že stavba nie je súčasťou pozemku (*superficies solo non cedit*), je rozdielna od úpravy v rímskom práve, podľa ktorej bol vlastník pozemku aj vlastníkom stavby, ktorá sa na pozemku nachádzala, hoci túto stavbu nepostavil (*superficies solo cedit*).

Ustanovenie § 135c OZ sa týka len prípadov stavieb, ktoré sú nehnuteľnosťami (§ 119 ods. 2 OZ; rozsudok NS SR z 13. septembra 2011, sp. zn. 4 Cdo 180/2010). Za neoprávnenú stavbu sa nepovažuje zriadenie takej dočasnej stavby na cudzom pozemku, ktorú je možné odstrániť jej demontážou. Môže ísť napríklad o plechovú garáž, prenosný predajný stánok a podobne. Tieto stavby nie sú nehnuteľnosťami, pretože nie sú pevne **spojené so zemou pevným základom**. Vlastník pozemku sa môže domáhať ochrany svojho vlastníckeho práva odstránením takejto stavby, a to žalobou na vypratanie nehnuteľnosti (§ 126 OZ), ktorá sa považuje za vindikačnú žalobu (pozri v podkapitole 2.3 Ochrana vlastníckeho práva). V rozhodnutiach súdov sa vyskytol názor, že ako neoprávnenú stavbu možno riešiť aj kanalizačnú prípojku (rozsudok NS ČR z 4. novembra 2003, sp. zn. 22 Cdo 1308/2003). K vplyvu zmeny vlastníka pozemku na právo určitého subjektu mať na tomto pozemku dočasne stavbu pozri rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo 6. júna 2005, sp zn. 22 Cdo 1690/2004.

Od neoprávnenej stavby je potrebné odlišovať stavbu **nepovolenú**, čiže tzv. „**čiernu stavbu**“, ktorá bola síce postavená na pozemku vo vlastníctve stavebníka, ale bez stavebného povolenia alebo bez ohlásenia stavebnému úradu (§ 54 SZ). Môže však ísť aj o stavbu povolenú alebo ohlásenú, ktorú stavebník uskutočnil síce na svojom pozemku, ale v rozpore so stavebným povolením resp. ohlásením.

Nový Stavebný zákon v § 18 ods. 2 ustanovuje, že ak tento zákon neustanovuje inak, tak pre každú stavbu, zmenu dokončenej stavby, odstraňovanie stavby a stavebné úpravy na stavbe alebo na pozemku sa vyžaduje rozhodnutie o stavebnom zámere. V § 18 ods. 3 a 4 nového SZ sa ustanovuje, kedy sa vyžaduje ohlásenie stavebnému úradu pri drobných stavbách a stavebných úpravách.

Tieto prípady rieši obec ako stavebný úrad v rámci správneho konania a v súlade so starým stavebným zákonom (pozri v podkapitole 4.2 Nepovolená stavba podľa starého stavebného zákona) alebo v súlade s novým Stavebným zákonom (pozri v podkapitole 4.3. Nepovolené stavebné práce podľa nového Stavebného zákona).

Môže teda nastať situácia, že oprávnená stavba sa stane čiernou stavbou alebo naopak, neoprávnená stavba sa stavia na základe vydaného stavebného povolenia podľa starého stavebného zákona alebo rozhodnutia o stavebnom zámere podľa nového Stavebného zákona; napríklad stavebník uskutočňuje povolenú stavbu čiastočne na susednom pozemku, teda **v rozpore** so stavebným povolením, resp. rozhodnutím o stavebnom zámere, prípadne v rozpore s ohlásením. Podľa judikatúry súdov pri posudzovaní, či ide o neoprávnenú stavbu, nie je podstatné, či stavebník mal stavebné povolenie alebo vedomie (súhlas) orgánu obce o stavbe. Pre kvalifikáciu stavby ako neoprávnenej **postačuje, ak stojí na cudzom pozemku len sčasti** (rozsudok NS SR z 1. septembra 2014, sp. zn. 6 M Cdo 44/2012, R 40/2014 a rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 19. mája 2003, sp zn. 22 Cdo 2261/2001).

Vlastník neoprávnenej stavby na cudzom pozemku sa vystavuje nebezpečenstvu, že súd na návrh vlastníka pozemku usporiada pomery medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby. Vlastník stavby však ostáva jej vlastníkom až do doby, **pokým súd nerozhodne** o jej vlastníctve, prípadne až do doby, kedy sa vlastník pozemku a vlastník stavby nedohodnú, resp. vyriešia tento spor mimosúdnou cestou a napríklad uzatvoria nájomnú zmluvu a podobne (stanovisko NS ČR z 29. marca 1973, sp. zn. Cpj 25/73, R 53/1973).

Oprávnenosť stavby sa musí posudzovať podľa právnej úpravy v okamihu **vzniku stavby** ako veci v právnom zmysle, zatiaľ čo **vysporiadanie** medzi stavebníkom a vlastníkom pozemku prebieha podľa právnej úpravy platnej **v dobe rozhodovania súdu** o neoprávnenej stavbe.

Ak na cudzom pozemku bola za účinnosti zákona č. 141/1950 Zb. postavená trvalá (nehnuteľná) stavba bez toho, aby pre stavebníka bolo zriadené právo stavby, posudzuje sa vzťah medzi stavebníkom a vlastníkom pozemku, ktorý vznikol stavbou na cudzom pozemku pred 1. aprílom 1964, podľa zákona č. 141/1950 Zb. (stanovisko NS SR z 27. júna 1972, sp zn. Cpj 59/71, R 65/1972 a rozsudok Krajského súdu v Prešove z 12. novembra 2013, sp zn. 9 Co 78/2012).

Ustanovenie § 135c OZ upravuje osobitné prípady vlastníckych žalôb, ktorými sa rieši situácia, ak niekto, kto na to nie je oprávnený, postaví na cudzom pozemku stavbu. Tieto prípady nemožno riešiť na základe všeobecných vlastníckych žalôb o ochrane vlastníctva, ktoré sú uvedené v § 126 OZ. Je tomu tak preto, že stavbou obvykle vznikne trvalá hodnota, ktorá má povahu nehnuteľ-

Piata kapitola
VECNÉ BREMENÁ

5.1 Pojem a druhy vecných bremien (§ 151n OZ)

Ďalším právnym inštitútom obmedzujúcim vlastnícke práva sú tzv. vecné bremená upravené v § 151n až § 151p OZ. Vecné bremená sú dôležité pre susedské vzťahy, pretože práve pri týchto vzťahoch dochádza k ich uplatneniu (napr. právo cesty cez susedný pozemok).

O vecnom bremene možno hovoriť vtedy, keď **vlastník veci je vo svojich právach obmedzený právami iných osôb**, a to tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Takýmto spôsobom je v prospech niekoho iného obmedzený vlastník určitej veci, nielen vzhľadom na svoju osobu (napr. na základe vecného bremena musí vlastník pozemku strpieť, aby sused čerpal vodu zo studne, ktorá sa nachádza na jeho pozemku), ale takto je vo svojich právach obmedzený aj každý budúci vlastník tejto veci.

Vecné bremená ako vecné práva k cudzej veci majú **absolútnu povahu**. Tretie osoby sa voči osobe oprávnenej z vecného bremena musia správať tak, aby výkon jeho práva k cudzej veci bol nerušený.

Vecné bremená obmedzujú vlastnícke právo k veci v prospech iného subjektu. Toto obmedzenie sa môže vzťahovať **len na nehnuteľnosti** (§ 119 ods. 2 OZ).[10] Vecné bremená spočívajú v obmedzení vlastníka nehnuteľnosti buď na prospešné využívanie nehnuteľnosti iného konkrétneho vlastníka, alebo na prospech určitej konkrétnej fyzickej alebo právnickej osoby (pozri stanovisko NS SR z 23. mája 1985, sp. zn. Cpj 67/84, R 37/1985). Každému vecnému bremenu zodpovedá určité právo. Hovoríme o právach zodpovedajúcich vecným bremenám.

Vecné bremená obmedzujú vlastníka zaťaženej veci v prospech niekoho iného. Z vecného bremena teda vzniká **právny vzťah**, v ktorom subjektom povinnos-

---

[10] VOJČÍK, P. – ŤAPÁK, J. – PLANK, K. – ONDRÁČEK, M. – MAZÁK, J. – ĽALÍK, M. – KRAJČO, J. – CIRÁK, J. *Občiansky zákonník – komentár.* Identifikačné číslo (ASPIID): K040_1964SK

tí je vždy vlastník zaťaženej (služobnej) nehnuteľnosti a oprávneným subjektom je buď rovnako vlastník inej (panujúcej) nehnuteľnosti, alebo určitá osoba. V právnom vzťahu vzniknutom z vecného bremena vystupuje teda:
a) oprávnený subjekt, v prospech ktorého obmedzenie pôsobí,
b) povinný subjekt, ktorý je zaťažený vecným bremenom.

Oprávneným subjektom je ten, ktorému svedčí právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Môže ním byť vlastník určitej nehnuteľnosti alebo určitá osoba.

Povinným subjektom je vlastník zaťaženej nehnuteľnosti, ktorého vlastnícke práva sú vecným bremenom obmedzené. Môže to byť fyzická osoba, právnická osoba aj štát a odvodene od vlastníka nehnuteľnosti to môže byť aj užívateľ nehnuteľnosti (pozri v podkapitole 2.2 Užívacie práva odvodené od vlastníckeho práva). Zaťažená nehnuteľnosť povinného subjektu slúži na výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu z inej priľahlej (panujúcej) nehnuteľnosti. Podmienkou existencie vecných bremien nie je bezprostredné susedstvo oboch nehnuteľností.

Právo zodpovedajúce vecnému bremenu:
a) je buď spojené s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo
b) patrí určitej osobe.

Ad a) Oprávneným je tu **každý vlastník** panujúcej **nehnuteľnosti**, s ktorou je spojené právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Ak dôjde k zmene vlastníka tejto nehnuteľnosti (najmä prevodom vlastníckeho práva k nej), zmení sa súčasne osoba, ktorej patrí právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu je tu nerozlučne spojené s vlastníckym právom k panujúcej nehnuteľnosti. Tak je to najmä pri vecných bremenách, ktoré slúžia na prospešnejšie užívanie nehnuteľnosti oprávnenej osoby (napr. vecné bremeno cesty cez lúku vlastníka nehnuteľnosti X umožňuje zvážať úrodu zo susedného poľa ktorémukoľvek vlastníkovi nehnuteľnosti Y).

Ad b) V druhom prípade patrí právo zodpovedajúce vecnému bremenu určitej (konkrétnej) fyzickej alebo právnickej **osobe**. Táto osoba nevykonáva právo zodpovedajúce vecnému bremenu z panujúcej nehnuteľnosti. Osobné vecné bremeno sleduje osobu, ktorej patrí právo zodpovedajúce vecnému bremenu, a preto oprávnenie neprechádza na jej právneho nástupcu a nemožno ho vykonávať ani za pomoci inej osoby.

Oprávneným subjektom, t. j. subjektom, ktorému prislúchajú práva zodpovedajúce vecnému bremenu, je buď vlastník (panujúcej) nehnuteľnosti – vtedy ide

o **vecné bremeno charakteru *in rem***, alebo konkrétna osoba – vtedy ide o **vecné bremeno charakteru *in personam***.

Ak je daná pluralita oprávnených v dôsledku spoluvlastníctva nehnuteľnosti, v prospech ktorej vecné bremeno vzniklo, sú oprávnenými **všetci spoluvlastníci** bez ohľadu na to, či ide o podielové alebo bezpodielové spoluvlastníctvo, a taká istá pluralita môže vzniknúť aj na strane povinných. Pluralita oprávnených môže vzniknúť aj pri osobnom vecnom bremene (napr. doživotné užívanie rodinného domu pre manželov).

Oprávnený z vecného bremena môže užívať zaťaženú vec len pre seba a nesmie k užívaniu veci pribrať iného. Súdna prax nevylučuje v niektorých prípadoch odvodený právny dôvod užívania zaťaženej veci **aj ďalším osobám**. Tak je tomu najmä v prípade vecných bremien, ktoré majú charakter *in personam*, keď sa za oprávnenú osobu považuje manžel oprávneného z vecného bremena, prípadne, ak ide o pobyt osôb, ktorý nemá charakter užívania (napr. návšteva osoby u oprávneného subjektu) (rozsudok NS ČR z 27. apríla 2006, sp. zn. 22 Cdo 328/2005). Ak panujúca nehnuteľnosť slúži na podnikanie, potom môže byť zaťažený pozemok užívaný na chôdzu a prejazd aj zamestnancami vlastníka tejto panujúcej nehnuteľnosti, ale len v súvislosti s tým druhom podnikania, ku ktorému mohol vecné bremeno využívať oprávnený – vlastník panujúcej nehnuteľnosti (rozsudok NS ČR z 25. júla 2006, sp. zn. 22 Cdo 973/2005).

Vecné bremeno možno tiež zriadiť **v prospech tretej osoby**. Súhlas tretích osôb ako oprávnených z vecného bremena je nevyhnutným predpokladom na vznik práva zodpovedajúceho vecnému bremenu (pozri § 50 ods. 2 prvá veta OZ). Vecné bremeno však nie je možné zriadiť v prospech konkrétne neurčenej osoby alebo bez vzťahu k určitej nehnuteľnosti.

Podstatou vecných bremien je ich vecnoprávny charakter. Vecné bremeno obmedzuje vždy vlastníka určitej (zaťaženej) veci a ak sa prevedie vlastníctvo k tejto veci na niekoho iného, prejde na nadobúdateľa spolu s vecou aj povinnosť z vecného bremena. Ak teda vlastník nehnuteľnosti zaťaženej vecným bremenom zomrie, obmedzuje rovnaké vecné bremeno aj jeho dediča. Podobne je to aj pri predaji nehnuteľnosti. Ak sa pri tomto predaji nehnuteľnosť reálne rozdelí medzi niekoľko vlastníkov, zaťažuje naďalej vecné bremeno len vlastníka (vlastníkov) toho dielu (dielov) rozdelenej nehnuteľnosti, ktorého sa týka (napr., ak sa pri vecnom bremene čerpania vody zo studne pozemok rozdelí na dva diely

Šiesta kapitola
OCHRANA SUSEDSKÝCH PRÁV

Spôsoby, ktorými možno porušiť susedské práva, sú rozmanité. Typickými sú napríklad spory o hranicu medzi pozemkami a o jej narušenie, a to či už ľudskou činnosťou, vnikaním zvierat alebo prevismi. Ďalšiu skupinu tvoria imisie a opatrenia, ktorými im možno zabrániť. Ďalej je tu vymáhanie určitých povinností (vstup na susednú nehnuteľnosť za účelom údržby stavby) alebo vymáhanie práv (napr. práva prechodu vyplývajúceho z vecného bremena). Preto aj právne prostriedky, ktoré poskytuje náš právny poriadok (v prípade, že susedské práva sú ohrozené alebo porušené) sú rôzne. Prostriedky ochrany susedských práv možno rozdeliť do piatich skupín:

1. súdna ochrana,
2. ochrana poskytovaná orgánmi verejnej správy,
3. svojpomoc,
4. ochrana susedských práv podľa trestnoprávnych predpisov,
5. ochrana pokojného stavu poskytovaná obcou.

6.1 Súdna ochrana susedských práv

Základnú právnu ochranu proti neoprávneným zásahom do subjektívnych práv vrátane práv vyplývajúcich zo susedských vzťahov poskytujú **súdy** v súdnom konaní, čo je zdôraznené v § 4 OZ (podrobnejšie pozri v podkapitole 1.4 Ochrana občianskoprávnych vzťahov).

Na túto úpravu nadväzuje aj čl. 1 nového **Civilného sporového poriadku**: *Spory vyplývajúce z ohrozenia alebo porušenia subjektívnych práv prejednáva a rozhoduje nezávislý a nestranný súd, ak taká právomoc nie je zákonom zverená inému orgánu*.

V povedomí účastníkov susedských vzťahov je však súdna ochrana vnímaná ako časovo náročná, a to najmä pre prieťahy v konaní, čo v konečnom dôsledku vedie aj k slabej vymožiteľnosti práva. Tieto nedostatky by mal v súdnom konaní odstrániť práve spomínaný Civilný sporový poriadok (účinný od 1. júla 2016),

ktorý nahradil pôvodný Občiansky súdny poriadok. Nový Civilný sporový poriadok si v zmysle dôvodovej správy kladie za cieľ nielen zrýchlenie konania, ale tiež vytvorenie takých pravidiel, ktoré priebeh konania zhospodárnia a zároveň vytvoria rámec na efektívnu ochranu celého spektra práv, vyplývajúcich z hmotného práva. Či uvedený cieľ bude dosiahnutý, ukáže až prax a nová judikatúra súdov.

Jednotlivé druhy žalôb sú podrobne rozobraté v predchádzajúcich kapitolách (pozri najmä 2.3 Ochrana vlastníckeho práva a 5 Vecné bremená).

Pre úplnosť je potrebné poukázať aj na § 324 až 340 CSP upravujúcich tzv. **neodkladné opatrenia**. Podľa uvedených ustanovení totiž môže súd pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení nariadiť neodkladné opatrenie, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. V prípade susedských sporov je dôležité spomenúť, že neodkladným opatrením možno sporovej strane napríklad uložiť, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala (pozri aj Nález Ústavného súdu SR zo 7. novembra 2023 sp zn. III. ÚS 406/2023, ZSP 14/2024).

Základným predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je existencia potreby bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami alebo obavy, že vykonanie exekúcie súdneho rozhodnutia bude ohrozené, pokiaľ nemožno tento účel dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Pre nariadenie neodkladného opatrenia sa tak **vyžaduje hodnoverné osvedčenie aspoň základných skutočností** potrebných pre záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, ako i dostatočné opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nevyhnutnosť potreby neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami alebo obavu z ohrozenia exekúcie. 12. So zreteľom na podstatu, účel a zmysel inštitútu neodkladného opatrenia nie je pre rozhodnutie o návrhu na jeho nariadenie potrebné vykonávať dokazovanie; hoci splnenie predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia nemožno vyvodiť len zo samotných tvrdení žalobcu; keď postačuje, aby boli tieto tvrdenia aspoň spoľahlivo osvedčené aspoň do tej miery, že možno dôvodne nadobudnúť presvedčenie o ich pravdivosti a hodnovernosti. Pri nariaďovaní neodkladného opatrenia totiž prevláda záujem na rýchlosti rozhodnutia nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení. 13. Pred nariadením neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 1 písm. c) a d) CSP postačuje, ak je osvedčená existencia potreby úpravy pomerov medzi stranami. Potrebu úpravy pomerov medzi stranami možno pre účely nariadenia neodkladného opatrenia podľa CSP považovať za danú predovšetkým v prípade,

ak došlo, resp. dochádza, zo strany žalovaného k zásahu do práv alebo oprávnených záujmov žalobcu, a možno považovať za osvedčené, že bez úpravy pomerov nariadením neodkladného opatrenia, by zásah, príp. jeho následky, pretrvávali, a tak i naďalej v dôsledku nesúladu faktického stavu so stavom sledovaným platnou právnou úpravou spôsobovali žalobcovi (majetkovú, či nemajetkovú) ujmu, bez opory v právnom poriadku (rozsudok KS Bratislava zo 6. novembra 2017, sp. zn. 8 Co 222/2017; pozri aj uznesenie NS SR z 19. februára 2025 sp. zn. 9Cdo/66/2024).

Príslušným na nariadenie neodkladného opatrenia je **okresný súd**, ktorý neodkladné opatrenie nariadi na návrh, v ktorom popri náležitostiach žaloby podľa § 132 CSP musí byť uvedené opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, rozhodne súd najneskôr **do 30 dní** od doručenia návrhu. Podľa § 336 ods. 1 CSP, ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami (pozri aj uznesenie Ústavného súdu SR z 9. mája 2023, sp zn. IV. ÚS 253/2023, R 38/2023). Podľa § 337 ods. 1 CSP, ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania a ak navrhovateľovi povinnosť podľa § 336 ods. 1 neuloží, poučí strany, ktorým sa neodkladným opatrením ukladá určitá povinnosť, že môžu podať žalobu vo veci samej a o právnych následkoch s tým spojených. Lehotu na podanie žaloby súd neurčuje. Podľa § 337 ods. 2 CSP, súd vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej. Konanie vo veci samej sa môže týkať aj nárokov na navrátenie do pôvodného stavu alebo nárokov na náhradu škody alebo inej ujmy spôsobenej výkonom neodkladného opatrenia (uznesenie OS Martin zo 17. mája 2019, sp. zn. 18C 21/2018, uznesenie OS Veľký Krtíš z 24. januára 2019, sp. zn. 12C 2/2019 a uznesenie NS SR zo 16. decembra 2024, sp zn. 4Cdo/166/2024).

Pre susedské vzťahy sú neodkladné opatrenia nariadené súdom veľmi efektívnym právnym prostriedkom ochrany pred zásahom do práv vlastníka (pozri aj Uznesenie OS Skalica z 20. júla 2017, sp. zn. 2C 13/2017 a Uznesenie OS Bra-

VZORY

Vzor č. 1:

Oznámenie o začatí konania a predvolanie účastníkov konania na ústne pojednávanie – § 5 OZ

(§ 18 ods. 3, § 41 správneho poriadku a § 5 Občianskeho zákonníka)

Obec .....

Obecný úrad v ....., ... (*uvedie sa presná adresa vrátane PSČ*)

č. ..... V ..... dňa .....

Vec: Oznámenie o začatí konania a predvolanie účastníkov konania na ústne pojednávanie

Na tunajšiu obec bolo dňa ..... doručené podanie s názvom „....." *uviesť názov podania* (ďalej len „podanie") od účastníka konania – navrhovateľa ..... (*koho – meno, priezvisko a adresa fyzickej osoby / názov a sídlo právnickej osoby**) z ktorého vyplýva, že zo strany účastníka konania – suseda ..... (*koho – meno, priezvisko a adresa fyzickej osoby / názov a sídlo právnickej osoby**) došlo k zásahu do pokojného stavu, a to nasledovným spôsobom ..... (*popíše sa konanie, udalosť a pod.*). Kópiu podania Vám zasielame v prílohe.

Uvedeným dňom bolo začaté konanie vo veci zabezpečenia predbežnej ochrany podľa **§ 5 Občianskeho zákonníka** týkajúce sa narušovania dobrých susedských vzťahov, o čom Vás v zmysle § 18 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok") **upovedomujeme.**

Oznamujeme Vám, ako účastníkovi konania v uvedenej veci, že obec nariadila podľa § 21 správneho poriadku **ústne pojednávanie** (spojené s miestnou ohliadkou*).

Podľa § 41 správneho poriadku Vás, **ž i a d a m e,** aby ste sa ako účastník konania v uvedenej veci dostavili

dňa ..... o ..... hod

na Obecný úrad v ..... (*uvedie sa presná adresa*) **do miestnosti č. ....**

So sebou si prineste toto predvolanie, doklad totožnosti a prípadné ďalšie písomnosti, ktoré sa týkajú predmetnej veci.

Vaša osobná účasť je nutná a žiadame Vás, aby ste na ústnom pojednávaní uplatnili svoje pripomienky a námety, prípadne ďalšie práva účastníka konania vyplývajúce zo správneho poriadku.

Ak budete v konaní zastúpený, Váš zástupca sa musí preukázať písomným plnomocenstvom.

Meno a priezvisko
funkcia, oprávnenej osoby

Príloha: kópia podania navrhovateľa s názvom „.....“ zo dňa .....

Doručí sa účastníkom konania do vlastných rúk:
1. ..... + príloha
2. ..... (*navrhovateľ*) bez prílohy

Prizvaní*:
3. ..... *(napr. zástupca orgánu miestnej štátnej správy – Okresný úrad v ....., Odbor starostlivosti o životné prostredie)** + príloha
4. ..... (*meno, priezvisko a adresa*) ako svedok*
5. ..... (*meno, priezvisko a adresa*) ako znalec*

P o u č e n i e pre účastníkov konania:
1. Toto predvolanie slúži ako doklad pre Vášho zamestnávateľa na poskytnutie pracovného voľna z dôvodov prekážky v práci.
2. Ak sa zo závažných dôvodov nemôžete na určený termín dostaviť, oznámte to včas obecnému úradu (tel. č.: ....., alebo na e-mailovú adresu: .....)
3. V zmysle § 45 správneho poriadku možno tomu, kto sťažuje postup konania najmä tým, že sa bez závažných dôvodov nedostaví na výzvu na správny orgán, ruší napriek predchádzajúcemu napomenutiu poriadok, bezdôvodne odmieta predloženie listiny alebo vykonanie obhliadky, môže mu správny orgán uložiť poriadkovú pokutu až do výšky 165 eur, a to aj opakovane.
4. V prípade, ak sa bez náležitého ospravedlnenia alebo bez závažných dôvodov nedostavíte, môžeme Vám uložiť náhradu trov konania, ktoré vzniknú obci a ďalším účastníkom Vaším zavinením.

** Použiť podľa okolností prípadu*