

Susedské spory a stavebné konanie

Obvykle sa to začína úsmevom a pochvalnými vyjadreniami o susedovej skalke, idylku však dokáže veľmi rýchlo zmeniť napríklad nedelňé kosenie, najlepšie v čase obeda, či konáre marhule, ktoré prečnievajú cez plot. Aj toto môže byť dôvodom, aby sa váš sused začal intenzívne zaujímať o život za spoločným plotom.

Z podobných banalít následne v mnohých mestách a obciach na Slovensku vznikajú spory, ktoré trvajú niekoľko rokov, či dokonca sa dedia z generácie na generáciu. Čo teda robiť v prípade, keď zdieľanie spoločného plota so susedom je nezesiteľné a neustále napätie strpčuje obom život?

Ludia sa často v prvej fáze snažia riešiť svoje problémy cez starostu alebo primátora. Treba si však uvedomiť, že síce je najvyšším funkcionárom obce či mesta, no ak zlyhá jeho diplomacia či prirodzená autorita, často ostáva v takýchto sporoch bezmocný, a to aj napriek tomu, že podľa ustanovenia § 5 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), ak došlo k zrejmemu zásahu do pokojného stavu, možno sa domáhať ochrany od obce. Obec môže za splnenia všetkých podmienok predbežne zásah zakázať alebo uložiť, aby bol obnovený predošlý stav. To však nevyklučuje možnosť domáhať sa ochrany dotknutého práva na súde a naopak, ak sa občan najskôr neobráti na obec, nie je to inštančnou prekážkou pre konanie súdu. Povedané ináč to znamená, že ochrana podľa ustanovenia § 5 Občianskeho zákonníka je výnimkou zo všeobecne platnej zásady, že ochranu proti tomu, kto ohrozí alebo poruší právo, poskytuje zásadne súd. Táto ochrana je občianskoprávnou ochranou, ktorej zmysel treba hľadať v jej predbežnosti a v ochrane pokojného stavu najbližším kompetentným orgánom, teda obcou. Zhrnuté a podčiarknuté to znamená, že ochranu pred zrejším zásahom do pokojného stavu je na návrh kompetentný poskytnúť:

- obec
- obec a súd simultánne alebo nadväzne, a to podľa toho, v akom časovom poradí sa podajú návrhy na začatie konania na súd
- súd.

Pri našej práci v Kancelárii verejného ochrancu práv sa však pomerne často stretávame s takým charakterom susedských sporov, keď starosta či primátor, resp. obec alebo mesto má možnosť spor aktívne riešiť s použitím štátnej moci. Inými slovami, riešenie problému má vo svojich rukách. Ide o prípady, keď obec alebo mesto vystupuje ako stavebný úrad a predmetom sporu je teda určitá stavba.

Podľa ustanovenia § 43 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“) sa stavbou rozumie stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou

alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením so zemou sa rozumie:

- a) spojenie pevným základom,
- b) upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,
- c) ukotvenie pilótmí alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- d) pripojenie na sieť a zariadenia technického vybavenia územia,
- e) umiestnenie pod zemou.

Pre účel našej témy je však dôležitejšia zákonná úprava týkajúca sa povoľovania stavieb, zmien stavieb a udržiavacích prác, a to z jedného prostého dôvodu - stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa totiž môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu. Občania, ktorí sa so svojimi podnetmi obracajú na verejnú ochrankyňu práv, často namietajú práve to, že sused si na svojom pozemku postavil altánok alebo inú stavbu, ktorá určitým negatívnym spôsobom vplýva na ich „pokojný stav“ a nik si nepýtal ich súhlas.

Je potrebné pripomenúť, že verejná ochrankyňa práv v rámci svojej pôsobnosti, vymedzenej zákonom č. 564/2001 Z. z. o verejnom ochrancovi práv v znení neskorších predpisov, nemôže riešiť susedské spory. Susedský spor je typický občianskoprávny spor, v ktorom proti sebe stoja dve súkromné fyzické osoby. Pri tvorbe legislatívy, ktorá upravuje riešenie občianskoprávných sporov, vychádzali zákonodarcovia z akéhosi pozitívno-humanistického predpokladu. To znamená, že pri riešení takýchto sporov sa majú obe strany najskôr snažiť dospieť k dohode a až potom, ak by sa to nepodarilo, majú riešiť vzájomný spor na súde. Verejná ochrankyňa práv teda v zásade nemá legitimitu na riešenie susedských sporov, keďže tam nevystupuje žiadny orgán verejnej správy, ktorého konanie, rozhodovanie, prípadne nečinnosť by mohla preskúmať.

Avšak v prípade, ak je predmetom sporu stavba, má verejná ochrankyňa práv prostredníctvom preskúmania postupu stavebného úradu (obce/mesta) možnosť preskúmať, či boli splnené všetky zákonné požiadavky na jej realizáciu, či jej vlastník má stavebné povolenie, resp. oznámenie od stavebného úradu, že proti jej realizácii nemá námietky, alebo či nejde o tzv. „čiernu stavbu“ (stavba bez stavebného povolenia, resp. ohlásenia).

V tejto fáze možno ešte nie je celkom zrejme, ako možno vyriešiť susedský spor prostredníctvom stavebného úradu a za pomoci verejnej ochrankyne práv. Pre lepšie

Z KANCELÁRIE OMBUDSMANKY

pochopenie si preto opäť pomôžeme platnou právnou úpravou. Podľa stavebného zákona v zásade platí pravidlo, že ak zákon alebo iný právny predpis nepripúšťa možnosť ohlásenia stavby, je pre jej realizáciu potrebné stavebné povolenie. No keďže z každého pravidla existujú výnimky, nie je to inak ani v tomto prípade - podľa ustanovenia § 56 Stavebného zákona sa totiž stavebné povolenie ani ohlásenie nevyžaduje:

- a) pri banských dielach, banských stavbách pod povrchom a pri stavbách v povrchových lomoch a skrývkach, ak podliehajú schvaľovaniu a dozoru orgánov štátnej banskej správy podľa banských predpisov,
 - b) pri nadzemných a podzemných vedeniach elektronických komunikačných sietí, vrátane oporných a vytyčovacích bodov,
 - c) pri krátkodobých prenosných zariadeniach, ako sú predajné stánky, konštrukcie a zariadenia na slávnostnú výzdobu a osvetlenie budov,
 - d) pri scénických stavbách pre film a televíziu,
 - e) pri geodetických drevených a prenosných meračských vežiach, signáloch a pyramídach,
 - f) pri konštrukciách chmeľníc a vinohradov,
 - g) pri stavebných úpravách elektrických vedení bez obmedzenia napätia, ak sa nemení ich trasa,
 - h) pri udržiavacích prácach, pri ktorých nie je predpísané ohlásenie podľa § 55 ods. 2 písm. d),
 - i) pri rozvodoch elektronických komunikačných sietí a zvodoch antén, ktoré sú umiestňované v uzavretých priestoroch stavieb.
- Citovaním príslušného ustanovenia Stavebného zákona, v ktorom zákonodarca vymedzil, kedy stavebnému úradu postačí ohlásenie, teda že:

- „Ohlásenie stavebnému úradu postačí:
- a) pri jednoduchej stavbe, jej prístavbe a nadstavbe, ak tak určil stavebný úrad v územnom rozhodnutí,
 - b) pri drobných stavbách, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie,
 - c) pri stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti,
 - d) pri udržiavacích prácach, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiarne bezpečnosť stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie a pri všetkých udržiavacích prácach na stavbe, ktorá

- je kultúrnou pamiatkou,
- e) pri stavbách elektronických komunikačných sietí (nosiče telekomunikačných zariadení) umiestňovaných na existujúcich objektoch, ktoré nepresahujú výšku 6 m a šírku 2,5 m a nezasahujú do nosných konštrukcií stavby,
 - f) pri prízemných stavbách elektronických komunikačných sietí, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výška 4,5 m,
 - g) pri výmene alebo dopĺňaní telekomunikačných zariadení na existujúcich stavbách elektronických komunikačných sietí, keď nedôjde k zmene stavby“ a následnou aplikáciou logického výkladu zistíme, pre ktoré stavby sa vyžaduje stavebné povolenie.

Zákonodarcovia nezabudli ani na prípad, keď stavebník, resp. pre účely nášho článku sused, postavil na svojom pozemku stavbu na vlastnú päsť bez toho, aby sa opýtal susedov, či im náhodou nebude tieniť na paradajky, alebo brániť výjazd z dvora a nemá žiadne povolenie od stavebného úradu. Nevydali sa však cestou tvrdej represie, práve naopak, dávajú nedisciplinovanému stavebníkovi ešte druhú šancu. Ak totiž stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia (resp. ohlásenia) alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovisk podľa § 140b

Stavebného zákona a podkladov predložených v stavebnom konaní.

V praxi sa však môže veľmi ľahko stať, že počas konania o dodatočnom povolení sa preukáže, že stavbu nemožno dodatočne povoliť. V takom prípade by mal stavebný úrad podľa príslušných ustanovení nariadiť odstránenie stavby. Vyzerá a znie to jednoducho, že keď stavba nemá povolenie, dôjde k jej odstráneniu. V súčasnosti však stavebné úrady veľmi dlho váhajú s aplikovaním tejto právnej úpravy, ktorá im za splnenia všetkých podmienok umožňuje stavbu odstrániť a tým vyriešiť aj susedský spor.

V minulosti sa na verejného ochrancu práv s podnetom obrátil podávateľ, ktorý sa sťažoval na nepríjemný hluk, šíriaci sa zo susedovej voliéry. Verejný ochranca práv nemal možnosť uložiť podávateľovi susedovi povinnosti, aby zabránil šíreniu nepríjemného hluku alebo ho aspoň zmiernil. Nemohol to urobiť ani starosta obce, pretože by tým obaja prekročili svoje kompetencie. Preskúmaním podnetu sa však zistilo, že predmetná stavba bola postavená bez akéhokoľvek povolenia. Keďže obec v danej veci nepostupovala podľa platného právneho poriadku SR, verejný ochranca práv ju „dotlačil“ ku konaniu, ktorého výsledkom môže byť až odstránenie stavby a tým aj čiastočné vyriešenie susedského sporu.

Na záver je však potrebné si uvedomiť, že korene susedskej nevráživosti nedokáže úplne vyhubiť žiadna vonkajšia autorita. Ide totiž o vysoko subjektívnu vzájomnú antipatiu, ktorú sa bez štipky dobrej vôle k uzmierneniu a zdravého rozumu zrejme nepodarí zvrátiť. Preto by mal každý sused, v zmysle starého čínskeho príslovia „Ak si neuznáš svoju chybu, robíš tým ďalšiu chybu“, začať od seba.

(KVOP)



Kresba: Peter Gossányi