

## P O S U D E K

diplomové práce Pavla D o s t á l k a , Včelary 470, Bílovice u Uherského Hradiště na téma

"Institut práva stavby a jeho výskyt v českém právním řádu"

Jde o práci v rozsahu 78 stran včetně obsahu, seznamu použité literatury a pramenů a 4 příloh. Po obsahové stránce je pojednání rozvrženo do těchto částí: Vznik zákona, jeho původ a inspirace, jednotlivé prvky právní úpravy, osud zákona v době 1. republiky, vývoj po 2. světové válce, cesta ke zrušení institutu, současná situace.

Autor byl veden snahou zpřístupnit v současné době neznámý právní institut, jakým je právo stavby, co do jeho podstaty a dobového chápání i využívání, seznámit čtenáře s odbornými polemikami o povaze stavby zřízené na pozemku na základě práva stavby, o společensko-politické atmosféře, v níž se formulovaly představy o užitečnosti institutu práva stavby nebo naopak jeho potlačování. Téma je v současné době vysoce aktuální, když se v chystané kodifikaci občanského zákoníku uvažuje obnovení uvedeného institutu v našem právním řádu.

Na teritoriu tvořící území dnešní České republiky byl základem předpisem tohoto druhu zák.č. 86/1912 Sb., o právu stavby, pocházející tedy - na to by se nemělo zapomínat - z období rozvinutého kapitalismu založeného na soukromém vlastnictví. Přes to pro jeho uplatnění byla v zákoně stanovena jistě omezení, co se týkalo např. subjektů, na jejichž pozemcích mohlo docházet ke zřizování práva stavby pro stavby-chtivé stavebníky sledující touto cestou dosažení "střechy nad hlavou" k uspokojení své základní lidské potřeby s vynaložením nevelkých finančních zdrojů. Šlo tak o aspekt převážně sociální související nepochybně s přesuny venkovského obyvatelstva do větších měst k uplatnění v průmyslových sektorech a tím i o zvládnutí problematiky bytové nouze.

Po teoretické stránce se takové legislativní počínání dá charakterizovat tak, jak se to vyskytuje v lidovém rčení: "Aby se vlk nažral a koza zůstala celá!" Měla-li i nadále zůstat za-

chována stěžejní zásada občanského práva, jakou bylo téze "superficies solo cedit", muselo se trvání institutu práva stavby časově omezit minimálně na 30 let, maximálně 80 let, takže vlastně jde o vlastníkovo omezení jen dočasné a nakonec se vše v dobré obrátí a splyne vlastnictví stavby s vlastníkem pozemku. Hořký konec se tak odsouvá až na druhou či třetí generaci vlastníků staveb a těm se už ti, co institut uvedli v život, už nebudou muset zodpovídat. V atmosféře utalitičského myšlení je vytváření dlouhodobé perspektivy prvkem do jisté míry nesourodým, připomínajícím dobu feudalismu. Autor na str. 9 uvádí větu: "Z čistě teoretického hlediska pak je v literatuře zmiňována i možnost úhrady konáním občasných protislužeb (tj. ze strany osoby oprávněné ze stavebního práva - dodávám já), což však bylo odmítáno s poukazem na podobnost s poddanským vztahem." Přitom protiplnění v podobě dare či facere je jedno a totéž.

I když na jedné straně se spatřuje překážka v možnosti využití institutu práva stavby podle zák.č. 86/1912 ř.z. v tom, že okruh subjektů, na jejichž pozemcích bylo možno právo stavby zříditi, byl omezen, tak na druhé straně se na str. 54 a 55 pro znovuzavedení uvedeného institutu akcentují veřejné zájmy státu, samosprávných celků apod. V diskusích, které se kolem tohoto institutu vedou, stále se stavějí do popředí "výhody" stavebníka, který nemusí být hned zkraje zatížen náklady na koupi pozemku, ale zůstávají stranou otázky, co z toho bude mít vlastník pozemku, jehož vlastnické právo po dobu trvání práva stavby proti obsahu vlastnického práva uváděnému v § 123 obč.zák. bude značně zúženo. Na str. 5 se k tomu uvádí, že by tak u vlastníka pozemku došlo k zhodnocení majetku, jenže se blíže narozvádí, v čem by toho zhodnocení mělo spočívat.

Jen práce tak dobře napsaná, kterou zde posuzují, může ve čtenáři vyprovokovat myšlenky a představy, jak shora uvedeno. Až na prohřešky proti pravidlům českého pravopisu, co se interpunkce týče, při nedůsledném rozlišování těsného a volného přívlastkového spojení a připojování -ti, k číslům 40ti, 6ti je pojednáno o dané problematice čtenářsky přístupnou formou a po obsahové stránce na chvályhodné úrovni.

Chtěl bych jen upozornit jen na určité drobné nepřesnosti: Na str. 48 dole se uvádí, že možnosti zcizování zemědělské půdy byly za platnosti obč.zák.č. 141/1950 Sb. velmi omezené a jedinou možností převodu pozemků byl převod do státního vlastnictví. Byl-li pozemek v tzv. družstevním užívání, mohl být předmětem převodu na jinou fyzickou osobu, jenže se tím na povaze využívání nic nezměnilo. Stát o koupi takových pozemků neměl zájem, nanejvýš o darování, ale i to jen za určitých předpokladů.

Pokud se na str. 49 dole uvádí, že "zápis do pozemkových knih byl vyžadován ve všech případech práva stavby, ovšem vzhledem ke konstitutivním účinkům souhlasu ONV se zřízením práva, měl samotný zápis spíše pouze deklaratorní charakter". Ve skutečnosti všechny zápisy měly toliko deklaratorní, evidenční charakter (srv. § 111, § 108 odst. 1, § 189 odst. 1 cit.zák.), aniž jim muselo předcházet rozhodnutí ONV.

Zák.č. 264/1992 Sb., novela o.z., měl zásadnější význam než zrušení státních notářství, byla jím obnovena nauka o titulu a modu a odstraněn konsensuální princip (str. 52)

Při zmínce o osobním užívání pozemků (str. 50) nelze vynechat zmínku o ustanovení § 490 odst. 2 o.z.č. 40/1964 Sb. Vedle osobního užívání pozemků o.z. upravoval i osobní užívání bytů.

Na str. 13 bych ke zmínce o ustanovení § 418 OZO chtěl upozornit na třetí větu: "Věděl-li vlastník pozemku o stavbě a nezakázal-li ji hned poctivému stavebníkovi, může pouze žádat obecnou cenu za pozemek" (Z toho plyne, že pozemek v duchu zásady superficies solo cedit á contr. případně do vlastnictví vlastníka stavby - vigilantibus iura.)

O diplomové práci jsem se už shora pochvalně vyjádřil, doporučuji ji k obhajobě a hodnotím ji známkou výborně.

3.4.2006

doc.dr.Jiří Mikeš