

Posudek vedoucího diplomové práce

Autor: Michal Pauly

Téma: Právo stavby

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Jindřich Psutka, Ph.D.

Diplomová práce předložená k obhajobě Michalem Paulem je zaměřena na *právo stavby*. Již na první pohled je zřejmé, že si autor zvolil téma velmi zajímavé, současně však poměrně obtížné. Právo stavby není institutem zcela novým. Stávající úprava čerpá z úprav dřívějších, v mnoha směrech jejich obsah přímo přebírá. Přesto však jde o materii, která je stále do značné míry vnímána jako cosi netradičního až cizorodého. Důvody tohoto stavu jsou v základu patrně dva. Předně nelze odhlédnout od poněkud abstraktní konstrukce tohoto institutu, kdy věci je cosi nehmotného, zatímco hmatatelná stavba má povahu součásti této nehmotné podstaty. Ambivalentní pohled na právo stavby pak nepochybně souvisí i s důvody jeho zavedení, resp. znovuzavedení. Je evidentní, že jde o přímý důsledek obnovení superficiální zásady ve vztahu ke stavbám pevně spojených se zemí pevným základem. V právu stavby se pak zrcadlí snad všechna pozitiva i negativa spojená s obnovením této zásady i s podobou legislativního provedení této změny. Zavedení zásady superficiality přitom není absolutní. S ohledem na podobu přechodných ustanovení přetrvává v poměrně významném rozsahu vlastnické odtržení staveb a pozemků založené ještě podle předchozí úpravy. Dosáhnout je ho možné v některých případech i podle úpravy stávající. Tato nejednotnost vlastnického poměru k pozemku a ke stavbě na něm stojící se do úpravy, výkladu i aplikace institutu práva stavby promítá v mnoha směrech. Téma tedy nepochybně přináší dostatečný prostor pro originální zpracování ve formě diplomové práce a jeho volbu je tak třeba hodnotit rozhodně pozitivně.

Hned zkraje je možné konstatovat, že si je autor uvedených východisek dobře vědom. Již v *Úvodu* práce si klade za cíl podat zejména teoreticky laděný rozbor zvolené problematiky. Budování výkladu na pevných teoretických a pojmových základech je v případě práva stavby nezbytné. Uvedenému záměru odpovídá i zvolená struktura. První část je zaměřena na vymezení základních pojmů a na zohlednění historických souvislostí tématu. Autor se tu postupně vypořádává se začleněním práva stavby mezi věcná práva k věci cizí a jeho základními pojmovými znaky. Zcela na místě je i bližší rozbor pojmů pozemek a stavba, stejně tak jako i obecné vymezení subjektů, jimž v rámci institutu práva stavby vznikají práva a povinnosti. Další části jsou již úzce zacíleny na jednotlivé atributy práva stavby. Diplomant svojí pozornost nejprve upíná k otázkám souvisejícím s nabytím práva stavby. Výkladu zde věnuje téměř dvacet stran a přehledně se vypořádává se všemi zákonem předvídanými způsoby nabytí. I navazující partie je z pohledu tématu klíčová. Přináší pojednání o obsahu práva stavby. Postupně jsou souvisle rozebírána jednotlivá práva a povinnosti stavebníka ke stavbě a k pozemku, jakož i dispoziční oprávnění k samotnému právu stavby. Ve struktuře práce se přímo neobjevuje pojednání o právech a povinnostech vlastníka pozemku, tento výklad je však většinou podáván v souvislosti s právy a povinnostmi stavebníka, neb logicky tvoří v převážném rozsahu jejich

protiklad. Poslední část je příhodně zaměřena na zánik práva stavby. Výklad je zakončen shrnujícím závěrem. Zvolené členění je přehledné a vyvážené.

K odborné úrovni odevzdaného textu nelze mít výraznějších připomínek. Z celé práce je patrné, že si autor téma zvolil dobrovolně, že jej zajímá a práce na něm jej těší. Tento zápal se projevuje jednak v jeho velmi dobré systémové orientaci v celé problematice, která je zjevně podložená rozsáhlým studiem odborných zdrojů, ale i (a to především) v jeho schopnosti zaujímat vlastní názory a pro tyto názory argumentovat. Pochválit je třeba v daných souvislostech i autorovu odvalu, neb mnohdy jsou jeho závěry rozporné s použitými literárními zdroji. Práce není prostá ani originální pohledů na téma, což jistě není jev v daném typu publikačního výstupu zcela samozřejmý. Dílčí výtku však diplomant zaslouží za to, že na některých místech, kde se mu daří identifikovat problém či rozpor v úpravě (popř. jejím výkladu), nepřistupuje následně k jeho dalšímu bližšímu rozboru a řešení. Správně tak například dospívá k závěru, že pravidlo, dle kterého stavba jako součást práva stavby podléhá současně ustanovením o nemovitých věcech, je potenciálně značně problematické (s. 12). Na místo bližšího rozboru však pouze konstatuje, že *taková analýza ovšem již na stránkách této práce není dost dobře možná*. Je to jistě škoda, neb z textu práce je zřejmé, že by autor takové analýzy schopen byl a pro čtenáře by byla jistě zajímavá a přínosná – bližší rozbor by přitom patrně nepřekročil povolený rozsah práce. Některé v práci uváděné informace by zasloužily blíže rozvinout (např. s. 24 – bližší vysvětlení by zasloužila myšlenka, že právo stavby lze nabýt vydržením pouze za předpokladu, kdy toto právo již dříve někomu patřilo - nabízí se zde paralela s vydržením pozemkové služebnosti; s. 36 – autor naznačuje zajímavou myšlenku možného jednostranného zřeknutí se práva stavby ze strany stavebníka, včetně uvedení důvodů pro takový postup, v daných souvislostech se k bližšímu pojednání nabízí otázka souladnosti takového postupu s principem rovnosti subjektů; s. 47 – je otázkou, zda stavebník dělí na jednotky samotnou stavbu, nebo právo stavby jako takové; s. 50 – bližší rozvinutí by tu zasloužila i myšlenka vyslovená autorem v souvislosti s relativním zánikem práva stavby, kdy uvádí, že: *Naopak koincidence se na druhé straně ztrácí tam, kde se při nabývání práva stavby toto právo zřizuje a kde při pozbývání tohoto práva jakási „stínová“ smlouva sice myslitelná je, avšak nevede k pouhému relativnímu zániku práva stavby.*)

Autor bez problémů užívá odborný právní jazyk i příslušné pojmosloví. Překlepy či pravopisná pochybení jsou jevem zcela ojedinělým. Někdy autor přistupuje poněkud netradičně až překvapivě k užívání interpunkčních znamének (např. s. 39 - *Pojem kvalifikovaná držba subsumuje ty náležitosti držby, jimiž jsou řádnost, pravost a poctivost držby.*⁶³ *vydržení „vyžaduje pravost držby a aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou“.* (K poctivosti držby viz § 992 OZ, k její pravosti § 993 OZ.) *Za těchto okolností pak dojde k vydržení práva stavby jakožto nemovité věci podle § 1091 odst. 2 OZ na základě nepřerušené držby trvající deset let. (Přitom do vydržecí doby se ve prospěch vydržitele započte podle § 1092 OZ i doba řádné a poctivé držby jeho předchůdce, držba se však podle § 1093 OZ přeruší, nevykonával-li ji držitel v průběhu vydržecí doby déle než jeden rok.)*. Místy by autorově stylistice slušelo určité zjednodušení.

Práce je opatřena bohatým poznámkovým aparátem. Použitá literatura představuje reprezentativní soubor tuzemských zdrojů ke zvolené problematice. Jen v omezeném rozsahu je užívána judikatura, jde však zjevně o důsledek zatímní absence rozhodovací činnosti vyšších soudních instancí k aktuální úpravě práva stavby. Autor cituje v intencích platné citační normy.

Lze uzavřít, že se autorovi podařilo odevzdat práci, která splňuje po obsahové i rozsahové stránce požadavky kladené na závěrečnou práci v magisterském studijním programu. Posuzovaný text je v celém rozsahu úzce zacílen na zvolenou problematiku. Autorovi se daří vypořádat se všemi klíčovými aspekty institutu práva stavby. V práci prokazuje hlubší proniknutí do tématu i schopnost kritického pohledu podepřeného náležitou argumentací. Práci s ohledem na vše výše uvedené k obhajobě bez dalšího **doporučuji** a navrhuji hodnotit ji v případě odpovídajícího výkonu při obhajobě samotné jako **výbornou**.

Otázky k obhajobě:

- 1) Je podle Vás možné stavět na základě práva stavby pozemní komunikace (např. dálnici)?
- 2) Vymezte, jaké základní nedostatky obsahuje podle Vás současná úprava práva stavby a navrhněte jejich řešení.

V Plzni dne 11. června 2020

JUDr. Jindřich Psutka, Ph.D.