

**T a k á č, J.: Superficiálna zásada a inštitút práva stavby na Slovensku.** Banská Bystrica : Belianum, 2020, 166 s., ISBN9788055717166.

Programová deštrukcia klasických inštitútov (nielen) súkromného práva a zavádzanie nových konceptov do nášho právneho poriadku po roku 1948 viedlo k tomu, že i keď dnes na Slovensku azda každý právnik vďaka výučbe rímskeho práva na právnických fakultách pozná (aspoň podľa názvu) zásadu *superficies solo cedit*, bude podstatne menej tých, ktorí by (okrem prekladu latinských slov) vedeli bližšie ozrejmiť podstatu, obsah a dôsledky tejto zásady. Podobný závoj neznalosti, pochybností a či neistoty (ušíty niťou zabudnutia) dnes nepochybne zahŕňa aj podstatu, obsah a dôsledky inštitútu práva stavby.

Zásadu *superficies solo cedit* náš právny poriadok opustil prijatím Občianskeho zákonníka z roku 1950. Inštitút práva stavby, aj keď úzko súvisí s vymedzením nehnuteľnosti založeným na zásade *superficies solo cedit*, ešte o niekoľko rokov prežil opustenie tejto zásady v našom právnom poriadku, aby ho napokon definitívne pochoval Občiansky zákonník z roku 1964. Na normatívnom vymedzení nehnuteľnosti založenom na zásade *superficies non solo cedit* a absencii inštitútu práva stavby v našom právnom poriadku nič nezmenila ani veľká novela Občianskeho zákonníka z roku 1991. Napriek tomu, že návrh Občianskeho zákonníka z roku 1998 určitú formu návratu k zásade *superficies solo cedit* (§ 313) a opätovné zavedenie inštitútu práva stavby (§ 392 – § 403) do nášho právneho poriadku predpokladal, po-

dobne ako neskôr legislatívny zámer Občianskeho zákonníka z roku 2002 a z roku 2009, superficiálna zásada, ako i inštitút práva stavby boli dlhodobo na pokraji záujmu našej právnej vedy.

V uvedenom kontexte je potrebné aplaudovať menšej monografii JUDr. Juraja Takáča, PhD., nazvanej *Superficiálna zásada a inštitút práva stavby na Slovensku*, ktorá mapuje historický vývoj zásady *superficies solo cedit* a inštitútu práva stavby s osobitným zreteľom na slovenské právne dejiny a ktorá v stručnosti približuje základné črty superficiálnej zásady a normatívnej úpravy inštitútu práva stavby v právnych poriadkoch vybraných štátov Európskej únie. Recenzovanou monografiou (predstavujúcou určitú formu zavŕšenia systematického vedeckého záujmu o superficiálnu zásadu a inštitút práva stavby reprezentovaného viacerými už skôr publikovanými príspevkami) vyplňa JUDr. Juraj Takáč, PhD., jedno z miest v našej právnej spisbe, ktoré by sme viac-menej mohli označiť nápisom *HIC SUNT LEONES*.

Monografia je formálne rozdelená na päť kapitol. Ťažiskovou sú kapitola venovaná historickému vývoju zásady *superficies solo cedit* a práva stavby od čias starovekého Ríma po súčasnosť (s. 32 – 73) a kapitola venovaná úprave superficiálnej zásady a inštitútu práva stavby podľa nového českého Občianskeho zákonníka (s. 74 – 124).

V úvode autor vyslovuje ambíciu (okrem iných) „zrozumiteľným spôsobom načrtnúť podstatu a význam superficiálnej zásady, ako aj inštitútu práva stavby“ (s. 7) a tiež „zhodnotiť ich pozitíva, negatíva a ... zohľadniť možnosti ich zavedenia do slovenského právneho poriadku“ (s. 9). Autor tak predznamenáva výklad „nepreťažený“ nadmieru rozsiahlym poznámkovým aparátom, ako i zasadenie výkladu do kontextu rekodifikácie nášho súkromného práva.

V prvej kapitole sa autor zameriava na pojmové vymedzenie a charakteristiku superficiálnej zásady a inštitútu práva stavby. Popri výklade o „klasických“ pojmoch ako „stavebník“, „stavba“, či „pozemok“ čitateľa iste najprv zarazí názov podkapitoly „právo stavby ako vec“, aby ho následne zaujal výklad o poňatí práva stavby ako veci, koncept to nepochybne nezvyčajný pre naše právne myslenie. V závere prvej kapitoly autor vysvetľuje rozdiel medzi inštitútom práva stavby a inštitútom vecných bremien.

Osobitne práve druhou kapitolou približujúcou historický vývoj superficiálnej zásady a inštitútu práva stavby prejavu autor ukazuje svoju veľkú erudíciu na poli zvolenej témy recenzovanej monografie. Autor tu s ľahkosťou vysvetľuje a komparuje pozitívno-právnu, ako aj zamýšľanú právnu úpravu inštitútu práva stavby v zákone č. 86/1912 r. z. o stavebnom práve, vo vládnom návrhu Občianskeho zákonníka z roku 1937, v zákone č. 88/1947 Zb. o práve stavby a napokon v Občianskom zákonníku z roku 1950. Vo výklade sa autor (okrem iných) venuje zápisu práva stavby do pozemkových kníh, čím naznačuje prieniky inštitútu práva stavby do oblasti knihovného práva.

V najrozsiahlejšej tretej kapitole sa pozornosť autora sústreďuje na právnu úpravu superficiálnej zásady a inštitútu práva stavby v novom českom Občianskom zákonníku. Záujmu autora neuniká otázka odplatnosti práva stavby, ako ani možnosť zaťaženia práva stavby zálohným právom alebo vecným bremenom, či koncept stavby ako súčasti práva stavby – áno, stavby ako súčasti práva stavby. V rámci výkla-

du sa autor venuje taktiež českej právnej úprave zápisu stavieb a práva stavby do katastra nehnuteľností *de lege lata*. Autor upozorňuje, že aj keď sa stavba bude považovať za súčasť pozemku, neznamená to, že sa už nebude evidovať v katastri nehnuteľností – práve naopak, údaje o stavbe, ako sú jej popis, označenie, druh a iné identifikačné znaky, sa budú v katastri nehnuteľností evidovať ako údaje o pozemku, na ktorom je stavba postavená.

Kratšia štvrtá kapitola približuje superficiálnu zásadu a inštitút práva stavby v holandskej, francúzskej, nemeckej a rakúskej právnej úprave. Autor tu ilustruje, aké rôzne podoby môže nadobudnúť normatívne vyjadrenie jednej právnej zásady a normatívna úprava jedného právneho inštitútu vychádzajúceho zo spoločných koreňov spočívajúcich v rímskom práve. V rámci komparácie si autor všíma napríklad miesto právnej úpravy práva stavby v systéme práva, t. j. to, či je inštitút práva stavby upravený priamo v Občianskom zákonníku alebo v osobitnom právnom predpise, ďalej to, či existuje vymedzenie minimálnej a maximálnej doby, na ktorú možno dojednať právo stavby, a aká áno, ako je táto doba definovaná, pričom si taktiež všíma aj právnu úpravu vzniku a zániku práva stavby v právnej úprave vybraných krajín.

V poslednej piatej kapitole sa autor zamýšľa nad budúcim postavením zásady *superficies solo cedit* a inštitútu práva stavby v našom právnom poriadku. Ďalej si všíma „problém“ bytov a nebytových priestorov v kontexte inštitútu práva stavby. V závere tejto kapitoly potom uvádza náčrt eventuálnej budúcej právnej úpravy (avšak bez predloženia návrhu paragrafového znenia).

Celkovo hodnotíme recenzovanú monografiu ako dielo vydarené a v kontexte prác na rekodifikácii súkromného práva rozhodne veľmi prínosné – autor totiž predkladá úvahy *de lege ferenda*, uvádza možné zdroje inšpirácie našej budúcej eventuálnej právnej úpravy superficiálnej zásady a inštitútu práva stavby a naznačuje obťažnejšie aspekty spojené s ich eventúalnym premietnutím do nášho právneho poriadku. Osobitne oceňujeme zrozumiteľnosť, ľah-

kosť a tiež pútavosť výkladu v intenciách predznačených v úvode. Rušivo pôsobia azda len častejšie opakovaná myšlienka vhodnosti návratu k zásade *superficies solo cedit* a zavedenia inštitútu práva stavby v záujme harmonizácie našej súkromnoprávnej úpravy so súkromnoprávnymi úpravami členských štátov EÚ a tiež (viaceré) gramatické prešľapy.

Recenzovanú monografiu iste ocení akademická obec, pričom ju však možno odporučiť aj

širšej právnickej odbornej verejnosti, ako aj laickej verejnosti, ktorá má záujem zapojiť sa do odborných polemík sprevádzajúcich práce na rekodifikácii nášho súkromného práva. Taktiež možno predmetnú monografiu odporučiť študentom práva ako vhodný doplnok k štúdiu našich právnych dejín.

**Róbert J a k u b á č\***

---

\*JUDr. Róbert Jakubáč, PhD., Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky.