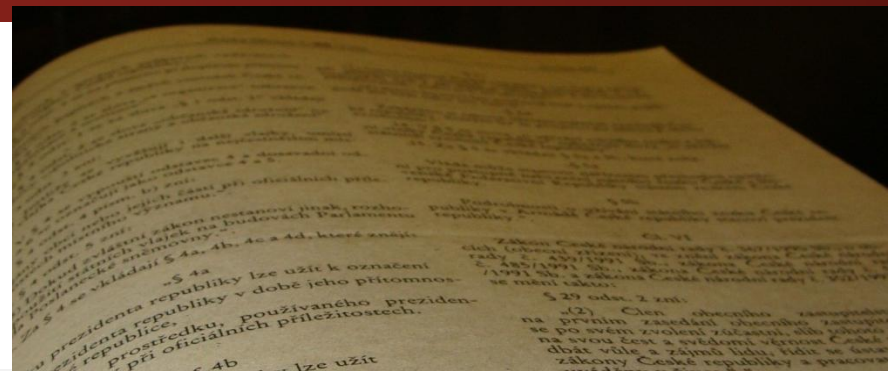


Když povrch opět ustoupí půdě

Přednášející: Mgr. Jan Ptáček

Datum: 14.2.2013





Zákon č. 89/2012 Sb. - nový občanský zákoník (NOZ)

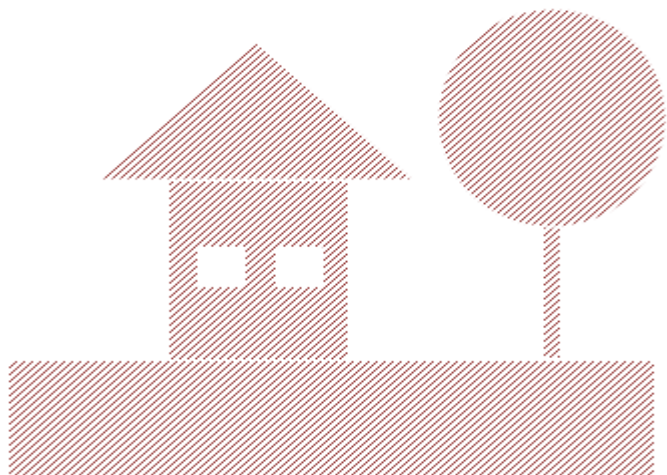
- ❑ Účinnost 1.1.2014
- ❑ Revoluce nejen ve vztahu stavby k pozemku
- ❑ Důležitost seznámení se s novou právní úpravou
 - § 38 zák. o obcích – povinnost řádně pečovat o majetek o obce



Když povrch opět ustoupí půdě

Základní principy

„Superficies solo cedit“

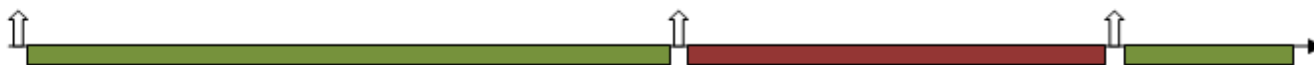


- římskoprávní zásada
- 1 věc v právním smyslu
- 1 vlastník

poč. 19. st.

1.1.1951

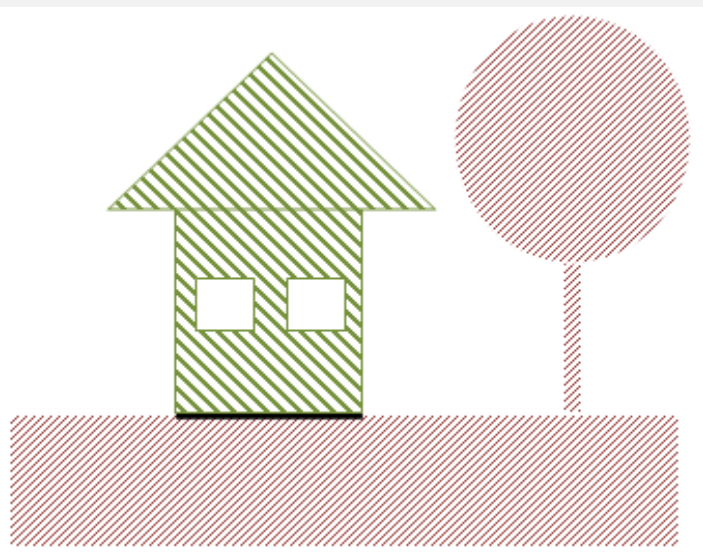
1.1.2014



Když povrch opět ustoupí půdě

Základní principy

„Superficies non solo cedit“

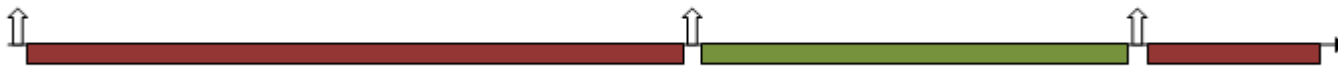


- ❑ socialistická doktrína
- ❑ 2 odlišné věci v právním smyslu
- ❑ vlastníci mohou být osoby odlišné

poč. 19. st.

1.1.1951

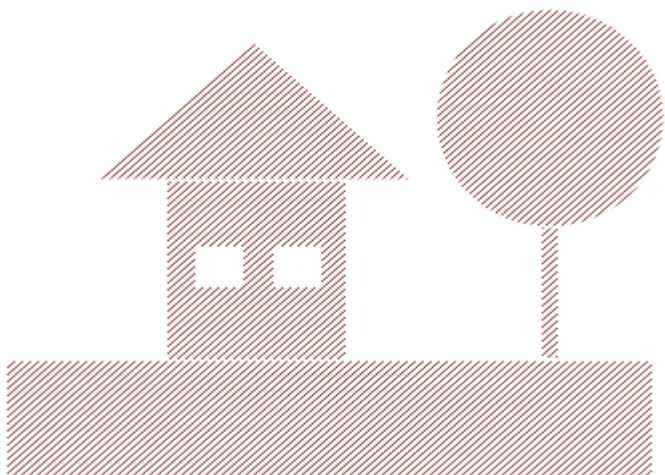
1.1.2014



Když povrch opět ustoupí půdě

Nová úprava

Úprava NOZ



- Návrat k zásadě „superficies solo cedit“
- §§ 506 - 509 NOZ
- Výjimky:
 - stavby dočasné
 - inženýrské sítě (vodovody, kanalizace)

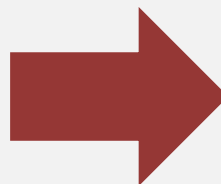
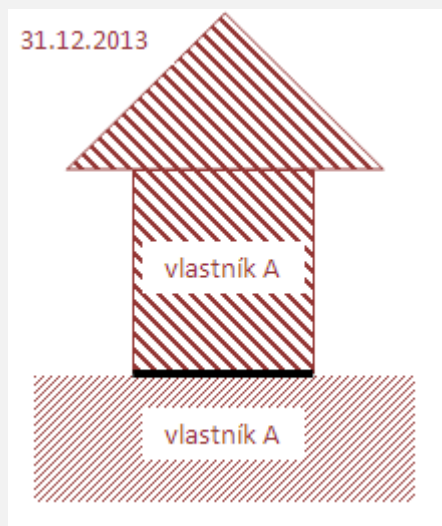
1.1.2014



Když povrch opět ustoupí půdě

Přechodná ustanovení

Varianta – stejný vlastník



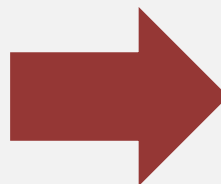
- ☐ Stavba splyne s pozemkem, přestává být věcí právním smyslu



Když povrch opět ustoupí půdě

Přechodná ustanovení

Varianta – odlišný vlastník



Vzniká zákonné **vzájemné předkupní právo**



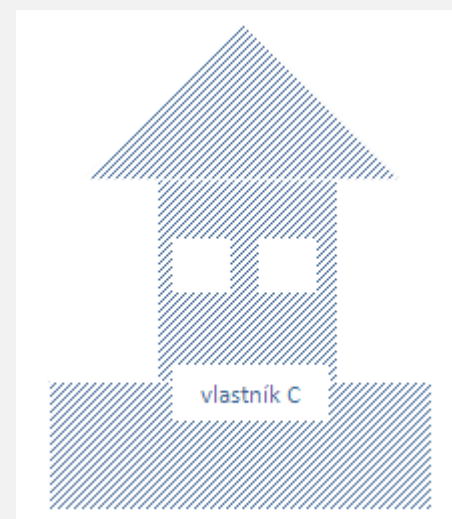
Když povrch opět ustoupí půdě

Splynutí stavby s pozemkem při převodu pozemku



Nabytí stavby od nevlastníka

- ❑ Převod pozemku
- ❑ Nabyvatel v dobré víře, že stavba je součástí pozemku



Když povrch opět ustoupí půdě

Další aspekty aplikace zásady „superficies solo cedit“



Právo stavby (§1240 – 1256 NOZ)

- ❑ **Obsah:** právo zřídit na cizím pozemku stavbu a hospodařit s ní nezávisle na vůli vlastníka
- ❑ **Vznik:** intabulací, zápisem do veřejného seznamu
- ❑ **Trvání:** vždy dočasné, maximálně 99 let
- ❑ **Úplata:** jednorázová nebo opakující se (tzv. stavební plat)
- ❑ **Vypořádání při zániku:** subsidiárně polovina hodnoty stavby



Když povrch opět ustoupí půdě

Další aspekty aplikace zásady „superficies solo cedit“



Neoprávněná stavba

- ❑ Stavba na cizím pozemku bez právního titulu
- ❑ Současná úprava
 - Samostatná věc
 - Soudní vypořádání:
 - odstranění stavby
 - přikázání stavby do majetku vlastníka pozemku
 - zřízení věcného břemene
- ❑ NOZ
 - Součást pozemku, připadá vlastníkovi pozemku
 - Soudní vypořádání:
 - odstranění stavby
 - přikázání pozemku do majetku stavebníka v dobré víře



Děkuji za pozornost.

