

VĚCNÁ PRÁVA K CIZÍ NEMOVITOSTI

Stejně jako za předchozí úpravy je katalog věcných práv k věci cizí v novém občanském zákoníku uzavřený, a nelze tedy sjednat jiná věcná práva k cizí nemovitosti, než která jsou upravena v zákoně. Počet práv, která lze takto sjednat, se však s novým občanským zákoníkem trochu rozšířil.

Novým věcným právem k cizí nemovitosti je především právo stavby. Právo stavby opravňuje stavebníka mít stavbu na povrchu nebo pod povrchem cizího pozemku. Právo stavby bude nejčastěji zřizováno smlouvou, ale může vzniknout i na základě zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci. V každém případě bude nutný zápis do katastru nemovitostí. Obsah smluvního práva stavby bude určován dohodou stran a bude záležet jen a jen na jejich vůli, jak podrobně si

vzájemná práva a povinnosti upraví. Právo stavby bude možno zřídit pouze jako dočasné, maximálně na 99 let s možností prodloužení po dohodě stran. Právo stavby, stejně jako ostatní věcná práva k pozemkům, je nemovitou věcí a může s ním být tedy jako s věcí nakládáno – může být prodáno, zastaveno a tak dále.

Věcná břemena, jakožto další skupina věcných práv k cizím nemovitostem, byla upravena již v předchozím občanském zákoníku, nově však dochází k terminologickému rozlišení na služebnosti a reálná břemena. Zatímco služebnosti postihují vlastníka zatížené nemovitosti tak, že je povinen něco trpět nebo se něčeho zdržet, reálná břemena zavazují k aktivitě a vlastník zatížené nemovitosti je povinen oprávněnému něco dát



Michaela Kazdová,
advokátka,
Bányaiová
Vožehová

či konat. Podstata zástavního práva zůstává zachována, nicméně nový občanský zákoník přináší větší flexibilitu, zejména pokud jde o možnost dohodnout se s dlužníkem na přímém prodeji zástavy nebo možnosti změny pořadí.

K nemovitostem lze také jako věcné právo sjednat právo zpětné koupě a předkupní právo, která lze také považovat za práva k cizím věcem.

BÁNYAIOVÁ VOŽEHOVÁ

Advokátní kancelář poskytuje komplexní právní poradenství na nejvyšší odborné úrovni zahraničním i českým právníkům i fyzickým osobám, jednotlivcům i veřejnoprávním subjektům. Její advokáti jsou doporučováni jako specialisté v oblasti fúzí a akvizic, nemovitostí, mezinárodního práva soukromého, soutěžního práva a sporné agendy včetně zastupování v soudním a rozhodčím řízení.