

	český právní řád					francouzský právní řád	
právo stavby	zákon č. 86/1912 ř. z.	zákon č. 88/1947 Sb.	zákon č. 141/1950 Sb.	zákon č. 40/1964 Sb.*	zákon č. 89/2012 Sb.	zákon z 16. 12. 1964	Code de la construction et de l'habitation
	od 1912 do 9.7.1947	od 10.7.1947 do 31.12.1951	od 1.1.1951 do 31.3.1964	od 1.4.1964 do 31.12.1991	od 1.1.2014	od 16.12.1964	od 1978
	celý zákon (§ 1 až § 20)	celý zákon (§ 1 až § 34)	§ 155 až § 165	§ 198 až § 221	§ 1240 až § 1256	celý zákon (článek 1 až 8)	čl. L. 251-1 až L. 251-9, R. 251-1 až 251-3
typ práva	věcné	věcné	věcné (dovozeno z umístění v zákoně)	obligační - právo osobního užívání	věcné	věcné	věcné
povaha práva	věc nemovitá	věc nemovitá	věc nemovitá, ale nikoli <i>expressis verbis</i> (§ 28 odst. 1)	neupraveno; ale účinné <i>erga omnes</i>	věc nemovitá	věc nemovitá	věc nemovitá
povaha stavby	příslušenství práva stavby (nikoli samostatná věc)	příslušenství práva stavby (nikoli samostatná věc)	příslušenství práva stavby, nikoli však <i>expressis verbis</i> ; vlastnictví stavebníka	vlastnictví stavebníka	součást práva stavby, jakoby vlastnictví stavebníka	vlastnictví stavebníka (možno zbourat existující stavbu a znovu vybudovat)	vlastnictví stavebníka (možno zbourat existující stavbu a znovu vybudovat)
obsah práva	mít stavbu na povrchu nebo pod povrchem pozemku	mít již zřízenou nebo dosud nezřízenou stavbu na povrchu nebo pod povrchem pozemku	oprávnění zřídit trvalou stavbu na cizím pozemku	právo občana užívat pozemek v socialistickém vlastnictví	mít již zřízenou nebo dosud nezřízenou stavbu na povrchu nebo pod povrchem pozemku	mít již zřízenou nebo dosud nezřízenou stavbu na pozemku a udržovat ji v dobrém stavu po dobu platnosti práva	mít již zřízenou nebo dosud nezřízenou stavbu na pozemku a udržovat ji v dobrém stavu po dobu platnosti práva
rozsah práva	výhradně k celé stavbě	k celé stavbě; lze i k pozemku, který není nutný ke stavbě, ale slouží k jejímu lepšímu užívání	neupraveno	oprávnění postavit rodinný domek, rekreační chatu nebo garáž na cizím pozemku; i ke zřízení zahrádky	k celé stavbě; lze i k pozemku, který není nutný ke stavbě, ale slouží k jejímu lepšímu užívání	možno zřídit pasivní služebnosti za účelem realizace stavby	možno zřídit pasivní služebnosti za účelem realizace stavby
vlastník pozemku	stát, země, okres, obec, veřejný fond; za podmínek i kostel, obročí, církevní, společenské a obecně prospěné ústavy a sdružení	kdokoli	kdokoli, resp. socialistická právnická osoba na základě oprávnění k trvalému užívání	stát, resp. socialistická organizace	kdokoli	kdokoli, kdo může pozemkem disponovat (s výjimkou osob s veškerým majetkem v tzv. " <i>domaine public</i> ")	kdokolli, kdo mlže pozemkem disponovat s výjimkou osob s veškerým majetkem v tzv. " <i>domaine public</i> ")
stavebník	kdokoli	kdokoli	kdokoli s výjimkou socialistické právnické osoby	fyzická osoba - jednotlivec nebo více osob (společné užívání bez určení výše podílů)	kdokoli	kdokoli	kdokoli
pozemek	ve vlastnictví státu, země, okresu, obce, veřejného fondu; ve veřejném zájmu i ve vlastnictví kostelů, obročí, církevních, společenských a obecně prospěných ústavů a sdružení	neupraveno; z podstaty věci nelze k zatíženému právem odporujícím právu stavby	nikoli již zatížený zástavním právem a závadami postihujícími peněžitě platy a přičítí se právu stavby	v socialistickém společenské vlastnictví dle územních plánů / rozhodnutí určené k výstavbě rodinných domků, rekreačních chat, garáží nebo zřízení zahrádek	nezatížený právem odporujícím právu stavby	nikoli zahrnutý do tzv. " <i>domaine public</i> "	nikoli zahrnutý do tzv. " <i>domaine public</i> "
zřízení práva	neupraveno	neupraveno <i>expressis verbis</i> ; vyplývá, že smlouva	smlouvou, vydržení nemožné	přidělením (rozhodovaly národní výbory)	(1) smlouva; (2) vydržení; (3) rozhodnutí orgánu veřejné moci	smlouva	smlouva
omezení zřízení práva	pouze k celému knihovnímu tělesu	výhradně k celé stavbě	smlouva podmíněna přívolením Okresního národního výboru	rozhodnutí národního výboru	výhradně k celé stavbě	ne	ne
vznik práva	knihovním zápisem (jako břemeno pozemku)	knihovním zápisem jako záhada zatíženého pozemku	(1) ze zákona; (2) úřední výrok; (3) smlouva	(1) smlouvou podmíněna správním rozhodnutím o právu fyzické osoby uzavřít smlouvu, (2) nabytím stavby postavené na pozemku do vlastnictví; možné vydržení práva uzavřít smlouvu	(1) vklad do KN, (2) splnění podmínek, (3) právní moc rozhodnutí (určité datum)	smlouva (konstitutivní titul)	smlouva (konstitutivní titul)
nutnost zápisu do veřejného rejstříku	ano (pozemkové knihy); podmínkou zvláštní knihovní vložka	ano (pozemkové knihy); podmínkou zvláštní knihovní vložka	ano (pozemkové a železniční knihy)	ano (registrace notářství) - konstitutivní+ resp. evidence u příslušného střediska geodézie	ano (Katastr nemovitostí) - konstitutivní	ano	ano
výmaz práva z veřejného rejstříku	ano; před uplynutím sjednané doby pouze s právními účinky ke dni výmazu jiných věcných práv	ano; před uplynutím sjednané doby pouze s právními účinky ke dni výmazu jiných věcných práv; při zániku uplynutím doby na žádost vlastníka pozemku	neupraveno	ne	ano; před uplynutím sjednané doby pouze s právními účinky ke dni výmazu jiných věcných práv; při zániku uplynutím doby na žádost vlastníka pozemku	na žádost	na žádost
doba trvání	dočasné právo; min. 30 let., max. 80 let	dočasné právo; nutná zřejmost posledního dne z knihovního zápisu	bez omezení (tj. fakticky i na trvalo, resp. na dobu neurčitou)	časově neomezeno	min. není, max. 99 let (vydržením max. 40 let), nutná zřejmost posledního dne	min. 18 let, max. 99 let	min. 18 let, max. 99 let
možnost prodloužení	neupraveno	lze sjednat; podmínkou souhlas oprávněných z knihovních práv k pozemku zapsaných za oprávně stavby	irelevantní (s ohledem na časovou neomezenost)	neřešeno s ohledem na časovou neomezenost	ano	ano (dle zákona <i>expressis verbis</i> nikoli tiché, ale judikatura dovodila i tuto možnost)	ano (dle zákona <i>expressis verbis</i> nikoli tiché, ale judikatura dovodila i tuto možnost)
rozvazovací podmínka	nelze	nelze (je-li, nepřihlíží se k ní)	neupraveno	neupraveno	nelze (je-li, nepřihlíží se k ní)	nelze	nelze
úplata za právo	(1) lze bez; (2) jednorázová; (3) opěťující se plnění - stavební činže	(1) lze bez; (2) jednorázová; (3) opěťující se dávky (možno i s nejstejnými částkami pro jednotlivé roky)	(1) lze bez; (2) jednorázová; (3) opěťující se dávky - stavební plat	ano (původně dle vyhlášky MF č. 73/1964 Sb.; předpis několikrát měněn); příjem státního rozpočtu; bezplatně jen vydržení	(1) lze bez; (2) jednorázová; (3) opěťující se dávky - stavební plat	lze sjednat (může spočívat i v převodu vlastnictví ke stavbě na vlastníka pozemku po uplynutí práva stavby)	lze sjednat (může spočívat i v převodu vlastnictví ke stavbě na vlastníka pozemku po uplynutí práva stavby)
(změna) výše úplaty	určena nezávisle na nejistých příštích událostech	určena nezávisle na nejistých budoucích událostech	výměra a splatnost nezávisle na nejistých budoucích událostech	v souladu se změnou předpisu; jinak nikoli (platba v podstatě jednorázová při zřízení)	určena nezávisle na nejistých budoucích událostech (jen inflač. / deflač. doložka)	úplata násobená koeficientem upravitelným po 3 letech, počítáno od ukončení stavby; první revize před uplynutím prvních 6 let, výše koeficientu úměrná hrubému příjmu z nemovitostí	úplata násobená koeficientem upravitelným po 3 letech, počítáno od ukončení stavby; první revize před uplynutím prvních 6 let, výše koeficientu úměrná hrubému příjmu z nemovitostí
zánik práva z důvodu neplacení úplaty	lze sjednat; podmínkou neplacení po min. 2 po sobě jdoucí roky	neupraveno	neupraveno	neupraveno	ne	neupraveno (lze rozhodnutím soudu)	neupraveno (lze rozhodnutím soudu)
zřeknutí se práva	neupraveno	lze (převod na zbývající dobu na vlastníka pozemku / 3. osobu)	neupraveno	neupraveno	lze (převod na zbývající dobu na vlastníka pozemku / 3. osobu)	neupraveno	neupraveno
oprávnění stavebníka ke stavbě	vlastník	jako vlastník	vlastník	vlastník (mohli být podílovými spoluvlastníky)	jako vlastník	jako vlastník	jako vůastník
oprávnění stavebníka k pozemku	poživatel	poživatel (lze sjednat odlišně)	žádné (odlišný vlastník)	uživatel	poživatel (lze sjednat odlišně)	poživatel	poživatel
povinnost stavebníka postavit	neupraveno	neupraveno	neupraveno, lze dovodit	ne	nikoli <i>expressis verbis</i> , lze ji dovodit	ano (podstatná náležitost smlouvy)	ano (podstatná náležitost smlouvy)
doba k postavení stavby	neupraveno	lze sjednat	neupraveno	ne	lze sjednat	lze sjednat	lze sjednat
povinnost stavebníka udržovat stavbu v dobrém stavu	neupraveno	neupraveno	neupraveno (irelevantní s ohledem na vlastnictví stavebníka)	ne	ano	ano (po celou dobu trvání práva stavby)	ano (po celou dobu trvání práva stavby)
povinnost stavebníka pojistit stavbu	neupraveno	neupraveno	neupraveno	ne	lze sjednat	lze sjednat	lze sjednat
převoditelnost / zcizitelnost práva stavby	ano	ano	ano; s přívolením Okresního národního výboru	smluvně nepřevoditelné / nezczizitelné	ano	ano (způsobem pro převod nemovit.); i vklad do základního kapitálu	ano (způsobem pro převod nemovit.); i vklad do základního kapitálu
zatížitelnost práva	ano	ano	neupraveno	ne	ano	ano (= <i>hypothèque</i>); i vybudovaná stavba	ano (= <i>hypothèque</i>); i vybudovaná stavba
výhrada vlastníka pozemku se zatížením stavby	neupraveno	neupraveno	neupraveno	ne	lze sjednat	lze sjednat	lze sjednat
dědičnost práva	ano	ano	nikoli <i>expressis verbis</i> , plyne z věcné povahy práva	ano; právo k pozemku přecházelo současně s převodem vlastnictví ke stavbě	ano	nikoli <i>expressis verbis</i> , praxe uplatňuje	nikoli <i>expressis verbis</i> , praxe uplatňuje
vzájemná předkupní práva vlastníka pozemku a stavebníka	neupraveno	ano (lze sjednat odlišně)	ano (lze sjednat odlišně, tj. i vyloučit)	ne	ano (lze sjednat odlišně)	lze sjednat	lze sjednat
přechod stavby na vlastníka pozemku	ano	neupraveno	neupraveno (irelevantní s ohledem na časovou neomezenost)	zánik písemnou dohodou stran (nechut' užívat, neužívání dle smlouvy, neužívání), rozhodnutím soudu o zrušení / odejmutí práva, přvchod stavby do socialistického vlastnictví - nezbytnost vzájemného vypořádání + vznik vlastnického práva stavebníka k pozemku ze zákona (účinnost k	ano (lze sjednat odlišně)	ano (lze sjednat odlišně)	ano (lze sjednat odlišně)
přechod jiných věcných práv	ano; na pozemek	neupraveno			ano; na náhradu	neupraveno	neupraveno
náhrada stavebníkovi při zániku práva stavby	čtvrtina hodnoty stavby (lze sjednat odlišně)	polovina hodnoty stavby (lze sjednat odlišně)			polovina hodnoty stavby (lze sjednat odlišně)	bez náhrady (lze sjednat odlišně)	bez náhrady (lze sjednat odlišně)
postih náhrady	ano	ano			ano	ne	ne
právo jako jistota	neupraveno	ano (když zatížení nepřevyšuje polovinu jeho ceny)	neupraveno	neupraveno	ano	neupraveno	neupraveno
ochrana práva	neupraveno	žaloba obdobná žalobě z vlastnictví a z domnělého vlastnictví	neupraveno <i>expressis verbis</i> ; lze dovodit žaloba obdobná žalobě na určení vlastnického práva	neupraveno <i>expressis verbis</i> ; lze dovodit žaloba obdobná žalobě na určení vlastnického práva	neupraveno <i>expressis verbis</i> ; lze dovodit žaloba obdobná žalobě na určení vlastnického práva	neupraveno <i>expressis verbis</i> ; lze dovodit žaloba obdobná žalobě na určení vlastnického práva	neupraveno <i>expressis verbis</i> ; lze dovodit žaloba obdobná žalobě na určení vlastnického práva

* institut práva stavby neexistoval, v tabulce posuzován **institut osobního užívání pozemku** podle ustanovení § 198 – § 221 původního znění zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, z roku 1964; zánik účinnosti zákona č. 509/1991 Sb., tzv. velkou novelou občanského zákoníku není uveden jako samostatný důvod zániku práva osobního užívání