

Abstract (English)

Superficial Right of Construction in Czech and French Law

The Superficial Right of Construction is one of the new institutions of civil law after the entry into force of the new Czech Civil Code on January 1st, 2014. But the institute is not quite unknown to Czech law, because it was a part of it until 1964. This fact enables to compare the current legislation with the previous provisions and to follow up the development of the explored institute's concept, both in terms of the shift of its nature from public to private, as well as of its content. It is also possible to identify the characteristics of "new" Czech Superficial Right of Construction which reflect not only the development of law in the last fifty years in general, but also of a similar institute in other (European) countries.

One of such an institute is undoubtedly French *bail à construction*, existing since 1964 which seems appropriate for comparison with Czech Superficial Right of Construction mainly due to its continual development and a fairly frequent practice use in its home country.

Apart from the relation of Superficial Right of Construction to the Roman principle *superficies solo cedit*, identification of the expression and legal nature of the institute, excursion into institute's general, Czech and French history and presentation of the characteristics of institutions by which the Superficial Right of Construction was replaced in the past in Czech law, the crucial part of this paper is formed by identifying the conceptual characteristics of the Superficial Right of Construction in Czech and French jurisdictions, and their mutual comparison. Neither final summary nor the essay at specification of potential problematic places of Czech legislation being in force and the effort to propose the feasible solutions are not missing.

Annotation (français)

Le bail à construction en droit tchèque et français

Le bail à construction est l'une des nouvelles institutions du droit civil qui est entrée en vigueur dans le nouveau Code civil tchèque le 1er Janvier 2014. Mais cette institution n'est pas tout à fait inconnue en droit tchèque, car elle en faisait partie avant 1964. Cette modification permet de comparer la législation en vigueur avec les dispositions antérieures et de suivre le développement du concept de cette institution, à la fois en termes de changement de sa nature, en passant du public au privé, ainsi que de son contenu. Il est également possible d'identifier les caractéristiques du « nouveau » bail à construction tchèque qui reflètent non seulement l'évolution du droit dans les cinquante dernières années, en général, mais aussi celles d'institutions similaires dans d'autres pays (européens).

Pour une telle institution, c'est sans doute le bail à construction français, existant depuis 1964, qui semble approprié pour le comparer au bail à construction tchèque principalement en raison de son développement continu et de son utilisation pratique assez fréquente dans son pays d'origine.

En dehors de la relation du bail à construction avec le principe romain *superficies solo cedit*, l'identification du terme et de sa nature juridique, l'incursion dans l'histoire générale, tchèque et française, la présentation de ses caractéristiques par lesquelles il a été remplacée dans le passé, en droit tchèque, va permettre dans cet exposé d'identifier les caractéristiques conceptuelles du bail à construction dans les juridictions tchèque et française, et de les comparer. Ni la conclusion finale, ni cet essai pour indiquer précisément les problèmes potentiels de la législation tchèque en vigueur, ne nous feront pas oublier de proposer des solutions possibles.