Hodnocení
rigorózní práce paní Mgr. Jaroslavy Musilové

Nabývání nemovitostí devizovými cizozemci

Paní Mgr. Jaroslava Musilová si za téma své rigorózní práce vybrala problematiku nabývání nemovitostí devizovými cizozemci.

V první části, označené jako Úvod, autorka vymezila východiska své rigorózní práce.

Ve druhé části, nazvané Základní pojmy, se autorka zabývala definicemi základních termínů, která následně ve své práci používá - nemovitost, objekt vedlejšího bydlení, zemědělský pozemek. Objasnila právní postavení tuzemce a právní postavení cizozemce. V rámci toho dále rozebrala možnost příslušníků členských států EU zajistit si povolení k trvalém pobytu a změnit tak svůj devizový status. Dále do této části zařadila pojednání věnované zásadě volného pohybu kapitálu v rámci Evropské unie.

Třetí část, Historický vývoj v oblasti právních omezení nabývání nemovitostí cizozemci, Mgr. Musilová věnovala rozboru devizově právní úpravy do r. 2004, tedy v době před vstupem České republiky do EU. Období po r. 2004 je věnována čtvrtá část, Nabývání nemovitostí cizozemci po vstupu České republiky do Evropské unie. Vysvětlila závazky ČR vyplývající ze smlouvy o přistoupení k EU a z dalších mezinárodně právních ujednání, konkrétně z dohody o Evropském hospodářském prostoru, dohody mezi Švýcarskou konfederací a EU a dohody o ochraně a podpoře investic s USA.

Následující kapitolu autorka věnovala platné právní úpravě nabývání nemovitostí cizozemci dle devizového zákona. Zabývá se slučitelností platného devizového zákona s komunitárním právem (lze spíše hovořit o unijním právu, autorka se zabývá souladem devizového zákona se závazky ČR vyplývající ze Smlouvy o založení Evropských společenství s výjimkami vyjednanými při vstupu ČR do EU. Upozorňuje na rozpory týkající se nabývání zemědělských pozemků, kdy jsou zakázány jakékoli restrikce pro samostatně hospodařící zemědělce, kteří jsou státními příslušníky členského státu EU a chtějí se v ČR usadit a bydlet. Autorka následně rozebírá následky neslučitelnosti české právní úpravy s komunitárním právem a upozorňuje na to, že v případě sporu by mělo přednost ujednání obsažené v mezinárodní smlouvě (Aktu o podmínkách přistoupení).

V dalších pasážích autorka posuzuje formální vady devizového zákona, resp. jeho novely 354/2004 Sb. Upozorňuje na rozpor ust. § 17 písm. a) a c), kde jsou definovány okruhy osob oprávněných nabývat v tuzemsku zemědělské pozemky. Dále rozebírá úpravu dle připravované novely devizového zákona – sněmovního tisku 156 předloženého Poslanecké sněmovně vládou 28.2.2007.

Dále autorka upozornila na aplikační praxi katastrálních úřadů a na metodická stanoviska Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, ze kterých vyplývá, že ČÚZK zastává názor přednosti mezinárodní smlouvy před českými zákony. V závěrečné části čtvrté kapitoly autorka nastínila své úvahy de lege ferenda. Do budoucna zvažuje zejména zrušení § 17, po kterém by devizový zákon neměl obsahovat žádná omezení z hlediska volného pohybu kapitálu a plateb. Devizový zákon by tak měl být v plném souladu s primárním právem Evropských společenství. Dochází k závěru, že současná omezení nabývání nemovitostí cizozemci (na str. 63 nesprávně uvedeno „tuzemci") spíše umožňují i podněcují k různým spekulativním nákupům. Dle názoru autorky dojde

uvolněním všech dosud omezujících pravidel k volné soutěži, do které se mohou zapojit plnohodnotně a bez výraznějších problémů i tuzemci.

Pátou část autorka nazvala Nabývání nemovitostí tuzemci v ostatních členských státech Evropské unie. V této části se autorka snaží postihnout vyjednané výjimky ze zákazu volného pohybu kapitálu v oblasti nabývání nemovitostí příslušnými státy EU. Velmi stručně se v šesté části zmínila o nabývání nemovitostí v nečlenských státech EU.

Sedmou část autorka věnovala shrnutí svých závěrů, k nimž při zpracování své rigorózní práce dospěla. Zdůrazňuje znovu vady stávajícího znění devizového zákona a formuluje požadavky na jejich odstranění.

Do příloh k rigorózní práci autorka zařadila tabulky - přehled států, u kterých platí nadstandardní režim při nabývání tuzemských nemovitostí a vyjednané výjimky ze zákazu omezení volného pohybu kapitálu při nabývání nemovitostí občany jiného členského státu EU.

Předložená rigorózní práce se zpracována poměrně pečlivě. Je možné ocenit autorčinu snahu o komplexní postižení zvoleného tématu, formulaci vlastního zhodnocení platné právní úpravy i úvahy de lege ferenda.

Citace odborné literatury odpovídá zvyklostem vědecké práce.

Předloženou rigorózní práci hodnotím kladně a doporučuji ji k ústní obhajobě.

V Praze dne 9.1.2009

JUDr. Petr Novotný