

7 Závěr

Cílem této rigorózní práce bylo zmapovat současnou právní úpravu nabývání nemovitostí devizovými cizozemci v českém právním řádu a srovnat jí s úpravou platnou v komunitárním právu a vybraných členských státech Evropské unie.

Málokterá oblast zahraničního obchodu je v jednotlivých státech natolik kontrolována a právně regulována jako obchodování s nemovitostmi. Až do pádu komunistického režimu bylo dokonce v zásadě nezbytné povolení Státní banky československé nejen v případě nabývání nemovitostí devizovými cizozemci v tuzemsku, ale i v případě opačném, pokud chtěl devizový tuzemec koupit nemovitost v zahraničí. Až po listopadu 1989 prodělala dnešní Česká republika významný posun v oblasti uvolňování pohybu osob, služeb, ale i kapitálu, jehož významnou složku tvoří právě nabývání nemovitostí. Docházelo k postupnému sblížování úprav postkomunistických zemí se zeměmi západní Evropy a k liberalizaci českého zákonodárství.

Stěžejním právním předpisem české právní úpravy nabývání nemovitostí v tuzemsku je zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů, především pak jeho ustanovení § 17. Tento právní předpis, zejména § 17 prošel velmi podstatnou novelizací v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie. Cílem této novelizace bylo zapracování vyjednaných přechodných období ze zásady volného pohybu kapitálu v rámci jednotného trhu v Evropské unii a zároveň závazků z ostatních mezinárodních smluv dotýkajících se nabývání nemovitostí cizozemci.

Důvodem pro omezující opatření v oblasti nákupu nemovitostí cizozemci je aspekt ekonomické nevyváženosti. Obavy z rozdílné kupní síly byly a jsou hlavním důvodem, proč si Česká republika v souvislosti se

vstupem do Evropské unie vyjednala výjimky právě v oblasti svobody volného pohybu kapitálu, týkající se konkrétně nákupu nemovitostí.

Vládní návrh harmonizační novely devizového zákona byl předložen Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky již v říjnu 2003 a byl plně slučitelný s vyjednanými přechodnými obdobími a v souladu s předpisy komunitárního práva. Poslaneckými návrhy byla ovšem původní navrhovaná ustanovení novely podstatně pozměněna, v mnohém ohledu dokonce proti zásadám právní logiky a v rozporu se závazky vyplývajícími pro Českou republiku z mezinárodních smluv a ze členství v Evropské unii. V legislativním procesu přijímání této novelizace dokonce došlo k prolomení jedné ze základních zásad právního státu, jíž je zákaz přímé retroaktivity.

Jak je patrné z výše uvedené části 4.5. této práce – Právní vady novely zákona 354/2004 Sb. – při přijímání této novely došlo poslaneckým návrhem k pozměnění ustanovení § 17 odst. 1. Písm. a) a c) devizového zákona. Ve výsledném znění je toto ustanovení zcela rozporné. V písmenu a) jsou z kategorie tuzemců vyloučeni cizozemci z Písm. c), což jsou cizozemci s průkazem o povolení k pobytu příslušníků členských států Evropské unie. Jde zde o naprosté neporozumění obsahu základních devizových pojmů, tak jak jsou definovány v § 1 devizového zákona. V Písm. a) jsou z kategorie tuzemců, což jsou osoby s trvalým pobytem na území České republiky, vyloučeni jako subkategorie cizozemci, kteří v ní ale vůbec zahrnutí nejsou. Dikce schválené novely působící ve významu „tuzemci s výjimkou cizozemců“ je tak logicky nesprávná a postrádá právní relevanci. Osoba může být buď tuzemcem a nebo cizozemcem, ale nikdy ne obojím zároveň. Uvedené ustanovení je pro svou rozpornost tedy zcela neaplikovatelné.

Devizový zákon ve znění poslední novely měl transponovat závazky vyplývající pro Českou republiku ze členství v Evropské unii a zároveň měl

být jakousi aplikační pomůckou nejen pro katastrální úřady, ale i pro odbornou a laickou veřejnost a usnadnit jim orientaci v současném právním stavu. Faktem však zůstává, že v současném znění devizového zákona závazky České republiky dostatečně převzaty ani zohledněny nejsou, resp. v některých částech jsou provedeny dokonce v rozporu s nimi. Vyžadováním tříletého trvalého pobytu pro cizozemci z členských států Evropské unie při nabývání zemědělských pozemků a nevyžadování té samé podmínky pro ostatní cizozemce je hrubým porušením zásad primárního práva Evropské unie, zejména doložkou národního zacházení, doložkou nejvyšších výhod a dokonce i principem nezhoršení stavu. Podle tohoto posledně jmenovaného principu nesmí být s občanem Evropské unie zacházeno méně příznivě, než v době podpisu Smlouvy o přistoupení České republiky k Evropské unii, kdy devizový zákon, žádného tuzemce, bez ohledu na jeho státní příslušnost, neomezoval při nákupu soukromé zemědělské půdy.

Současným terminologickým problémem také je, že český právní řád nezná pojem objekt vedlejšího bydlení. Dělení tuzemských nemovitostí pouze na dvě kategorie, a to na zemědělské pozemky a ostatní nemovitosti, je opět v rozporu s primárním právem. Vyjednané pětileté přechodné období se týká pouze objektů vedlejšího bydlení. V současné právní úpravě se ovšem restriktivní omezení týkají všech nezemědělských nemovitostí, tedy i nemovitostí určených k podnikatelským účelům, což je hrubým porušením zásady volného pohybu kapitálu vyplývající z čl. 56 Smlouvy o založení Evropských společenství. Z kategorie ostatních nemovitostí by se měla vyčlenit kategorie nemovitostí jako objektů vedlejšího bydlení (včetně právního vymezení tohoto pojmu), pro které by mohl nadále platit restriktivnější režim, ale pro všechny ostatní nemovitosti s výjimkou zemědělských pozemků by se měl režim nabývání zcela uvolnit a to nejen pro příslušníky členských států Evropské unie, ale i pro občany třetích států.

Ostatní mezinárodní smlouvy dotýkající se nabývání nemovitostí, jimiž je Česká republika vázána, tedy Smlouva o Evropském hospodářském prostoru, bilaterální smlouvy se Švýcarskou konfederací a Smlouva o ochraně investic ze Spojených států amerických, ve výše jmenované poslední novelizaci devizového zákona 354/2004 Sb. vůbec zohledněny nejsou a dochází tak k dalším aplikačním problémům a terminologickým nejasnostem.

Tento nesoulad, stejně jako nesoulad s komunitárním právem je třeba překonávat pomocí ustanovení § 31 devizového zákona, podle něhož ustanovení tohoto zákona se použijí, jen pokud nestanoví něco jiného mezinárodní smlouva, již je Česká republika vázána, a zejména pak pomocí ustanovení čl. 10 Ústavy České republiky, kde podle principu aplikační přednosti se v případě rozporu použijí ustanovení mezinárodních smluv a mají přednost před zákonem.

Nejvhodnějším řešením ze současného stavu by byla novelizace zmiňovaného ustanovení devizového zákona a zároveň zákona o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. Měl by být odstraněn terminologický rozpor při vymezení osob s právem nabývat zemědělské pozemky a liberalizován režim pro samostatně hospodařící rolníky, kteří se v tuzemsku chtějí usadit a hospodařit. Rovněž by výrazné změny mělo doznat i ustanovení týkající se nabývání ostatních, tj. nezemědělských nemovitostí.

Převážnou většinu výše uvedených problémů by mohl vyřešit vládní návrh zákona, který má za cíl novelizovat současná ustanovení devizového zákona. Tato novela je však již déle než jeden rok v dolní komoře parlamentu České republiky. Za současné politické situace se dá předpokládat, že tato novela devizového zákona v navrhovaném znění schválena nebude, jelikož stále ještě není vůle k uvolnění trhu s tuzemskými nemovitostmi z důvodu obav z možných spekulativních nákupů.

Závěrem lze proto říci, že způsob, jakým se náš zákonodárce vypořádal s problematikou nabývání nemovitostí cizozemci ze zemí Evropských společenství po našem vstupu do Evropské unie, je ve svém důsledku velmi nešťastný. Novela devizového zákona č. 354/2004 Sb., která byla přijata v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie, nereflektuje vyjednané podmínky obsažené v Aktu o podmínkách přistoupení a je s ním dokonce i v mnoha ustanoveních v přímém rozporu. V takovém střetu s primárním právem Evropských společenství nemůže současná česká právní úprava obstát, a proto by snad bývalo bylo přehlednější a z hlediska právní jistoty občanů členských států Evropské unie lepší, kdyby ani přijata nebyla.

V současné době i přes veškerá omezující opatření nabývání nemovitostí v tuzemsku k nákupu nemovitostí dochází. Děje se tak různými způsoby obcházení ustanovení devizového zákona, zejména zakládáním společností podle českého práva se stoprocentní zahraniční účastí. K masivnímu kupování tuzemských nemovitostí občany z ekonomicky silnějších zemí Evropské unie však nedošlo a patrně se v tomto směru příliš nezmění ani po uplynutí přechodných období, kdy budou právní podmínky pro nabývání nemovitostí pro nás i cizozemce zcela shodné.

Na závěr své práce jsem se zaměřila na úpravu nabývání nemovitostí v ostatních členských státech Evropské unie. Pro tuzemce je nabývání nemovitostí omezeno v rámci vyjednaných přechodných období ze zásady volného pohybu kapitálu mezi českými státy Evropské unie pouze v naposledy přistoupiвших členských státech a v rámci trvalých výjimek na Ålandských ostrovech a v Dánsku, kde mají zcela propracovanou a promyšlenou úpravu nabývání nemovitostí ostatními občany členských států Evropské unie se zakomponováním zcela jednoznačných ochranných opatření proti skupování nemovitostí k jiným než

podnikatelským, či sociálním účelům. V ostatních členských státech nabývání nemovitostí tuzemci není nijak omezeno.

Pro podnikatelské účely nabývání nemovitostí v zásadě nemůže být a ani není omezováno v žádném členském státě stejně tak jako nabývání nemovitostí, které si občan členského státu Evropské unie hodlá pořídit s úmyslem se v daném státě trvale usadit.

Nabývání nemovitostí tuzemci v jiných než členských státech Evropské unie žádnou obecnou úpravu nemá. Vychází se tak z uzavřených mezinárodních smluv s jednotlivými státy, jimiž je Česká republika vázána, a z platné právní úpravy v daném státě.