

## **Závěr**

Závěrem této diplomové práce bych rád shrnul nejpodstatnější fakta obsažená ve všech předchozích kapitolách a znovu poukázal na současný, ne příliš uspokojivý, právní stav rozporu českého práva s právem komunitárním.

Právní vztah, ve kterém cizozemec nabývá nemovitost umístěnou v České republice od jiného právního subjektu, je nepochybně právním vztahem s mezinárodním prvkem spočívajícím v subjektu jedné strany právního vztahu.

Co se týče věcněprávní stránky takového právního vztahu, tedy přechodu vlastnického práva na subjekt – cizozemce, bude se tato část řídit dle §5 Zákona o mezinárodním právu soukromém vždy českým právním řádem, a to bez ohledu na to, jakým právním řádem se řídí případná smlouva, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k nemovitosti na cizozemce. Vyplývá to ze skutečnosti, že věcněprávní účinky smlouvy se řídí jiným právním řádem, než je obligační statut smlouvy a v případech, kdy předmětem smlouvy je věc nemovitá, řídí se věcněprávní vztahy k této věci vždy právním řádem místa, kde je nemovitost umístěná.

Po celou historii úpravy nabývání nemovitostí cizozemci v Československé či České republice příslušné právní normy buď podřizovaly toto nabývání nemovitostí povolení státního orgánu, nebo jej přímo omezovaly. V současné době však mají velký význam prameny komunitárního práva, zejména Lisabonská smlouva, která ve svém čl. 63 zakládá volný pohyb kapitálu mezi členskými státy Evropské unie, a dále Akt o přistoupení, který umožňuje jednotlivým novým členským státům ponechat si po určitá přechodná období omezení přístupu zahraničních osob na tuzemský trh s nemovitostmi.

Tato omezení nabývání nemovitostí cizozemci v České republice upravuje nyní především Devizový zákon ve svém §17. Co se týče zemědělských pozemků, je

nutné brát v úvahu i ustanovení Zákona o podmínkách převodu zemědělských pozemků.

Nejdůležitějším předpisem tedy je, jak bylo řečeno výše, Devizový zákon. Po vstupu České republiky byl novelizován zákonem č. 354/2004 Sb., s účinností 18.6.2004, který upravil právě §17 týkající se nabývání nemovitostí cizozemci. Od té doby toto ustanovení změněno nebylo.

Po vstupu České republiky do Evropské unie a schválení novely č. 354/2004 Sb., bylo třeba rozlišovat tři kategorie cizozemců. 1) občany ostatních členských států EU, 2) občany třetích států s nadstandardním režimem (USA, Lichtenštejnsko, Norsko, Island a Švýcarsko) a 3) občany všech ostatních třetích států.

Co se týče osob patřících do první kategorie, mohly nabývat nemovitosti na základě tzv. EU karty (k jejímu vydávání viz výše kapitola 4.3). Osoby spadající do druhé kategorie měly na základě mezinárodních smluv v podstatě stejný režim, jako osoby první kategorie.

Osoby spadající do třetí kategorie mohly nabývat nemovitosti buď na základě povolení k trvalému pobytu v České republice, čímž se stávaly tuzemcem ve smyslu Devizového zákona, nebo pouze stanovenými způsoby (děděním, pro diplomatické účely, do společného jmění manželů, je-li druhý manžel českým státním občanem nebo tuzemcem, od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela, výměnou). Jiným způsobem tuzemské nemovitosti nabývat nemohly, a tak tuto překážku překonávaly prostřednictvím účelově založených českých právnických osob, obvykle společností s ručením omezeným, které pak nemovitost nabývaly do vlastního obchodního majetku.

V případě nabývání zemědělských pozemků spočívá rozdíl v tom, že cizozemci s tzv. EU kartou, popřípadě kategorie osob ze států s nadstandardním režimem, mohou nabývat zemědělské pozemky pouze v případě, že jsou evidováni v

evidenci zemědělských podnikatelů a jejich trvalý pobyt na území České republiky trvá alespoň 3 roky.

Tato úprava byla do Devizového zákona promítnuta v souvislosti s výjimkami, které jsou sjednány v Aktu o přistoupení. V něm byla sjednána výjimka pro omezení nabývání nemovitostí pro zemědělské pozemky na dobu sedmi let s možností prodloužení o tři roky a pro objekty vedlejšího bydlení na dobu pěti let.

Problém ovšem spočívá v tom, že termín „objekt vedlejšího bydlení“ není v českém právním řádu definován. Je ale zřejmé, že rozhodně nezahrnuje všechny nemovitosti, tak jak to vykládaly v praxi katastrální úřady a jak jej upravuje aktuální znění Devizového zákona. Proto nebyla tato transpozice komunitárního práva do Devizového zákona správná a po celé první přechodné období nebyl Devizový zákon v souladu s komunitárním právem. Přes to Evropská komise s Českou republikou nezahájila řízení o chybné recepci komunitárního práva, navzdory tomu, že dle Aktu o přistoupení mělo být dodržování přechodného období po třech letech Evropskou komisí a Radou EU přezkoumáno.

Přechodné období skončilo v roce 2009. Datum 1.5.2009 bylo v problematice nabývání nemovitostí cizozemci zlomové. K tomuto dni totiž dle Aktu o přistoupení a dle Lisabonské smlouvy měl český právní řád umožňovat zcela volné nabývání nemovitostí (s výjimkou zemědělských a lesních pozemků) cizozemci v České republice, a to nejen pro občany ostatních členských států Evropské unie, ale i pro občany všech ostatních třetích států. To vše vyplývá především z čl. 63 Lisabonské smlouvy, který stanoví, že „v rámci této kapitoly

*jsou zakázána všechna omezení pohybu kapitálu mezi členskými státy a mezi členskými státy a třetími zeměmi.*“<sup>1</sup>

Česká republika však tuto úpravu do svého právního řádu netransponovala, a tak nyní v oblasti nabývání nemovitostí cizozemci panuje příkrý nesoulad mezi vnitrostátním právem a komunitárním právem. De lege ferenda by tedy měl zákonodárce co nejrychleji přijmout navrhovanou novelu Devizového zákona, která by zrušila druhý odstavce §17 obsahující omezení nabývání nemovitostí (s výjimkou zemědělských pozemků). Poté bude český právní řád v souladu s komunitárním právem.

Je třeba ovšem zdůraznit skutečnost, že bez ohledu na omezení obsažená v Devizovém zákoně mohou všichni cizinci, tedy jak cizozemci z ostatních členských států Evropské unie, tak i cizozemci pocházející ze všech ostatních třetích států, nabývat tuzemské nemovitosti bez omezení právě již od 1.5.2009, a to na základě přímé aplikovatelnosti a aplikační přednosti Lisabonské smlouvy a Aktu o přistoupení. Fakticky je tak ustanovení §17 odst. 2 Devizového zákona neaplikovatelné a dne 1.5.2009 došlo na základě primárních komunitárních pramenů práva k největší liberalizaci a největší změně vůbec v historii nabývání nemovitostí v České republice.

Přijetí novely Devizového zákona má tedy potud zejména ten význam, že se tak Česká republika vyhne *„případným negativním finančním dopadům oprávněných žalob cizinců o náhradu škody či z hrozícího řízení proti České republice z podnětu Evropské komise.*“<sup>2</sup>

Závěrem je ještě nutné podotknout, že právní úprava nabývání zemědělských a lesních pozemků v Devizovém zákoně je v souladu s výjimkou vyjednanou v Aktu o přistoupení. Výjimka pro tyto druhy pozemků vyprší v roce 2011.

---

<sup>1</sup> Článek 63 Smlouvy o fungování Evropské unie.

<sup>2</sup> Racková, G.: Nabývání nemovitostí cizinci po 1. květnu 2009, [www.profit.cz](http://www.profit.cz), 30.7.2009.

Česká republika má přitom možnost požádat o její prodloužení až o tři roky. Pokud se tak stane, dá se předpokládat, že to bude v dohledné době. Pro to, aby byla výjimka prodloužena, musí Česká republika prokázat „*vážné narušení, nebo hrozbu vážného narušení trhu se zemědělskou půdou v České republice.*“<sup>3</sup>

Z výše uvedených skutečností je tedy zřejmé, že rok 2009 byl v problematice nabývání nemovitostí cizozemci zlomový a v oblasti trhu s nemovitostmi se Česká republika teprve dnem 1.5.2009 skutečně začlenila do společného trhu v rámci EU. Poté co vyprší výjimka sjednaná pro zemědělské a lesní pozemky bude toto začlenění úplné.

---

<sup>3</sup> Příloha I. Aktu o podmínkách přistoupení – příloha č. V, Kapitola 2 – Volný pohyb kapitálu.