

Univerzita Karlova v Praze  
Právnická fakulta

Jakub Blažek

# **Nabývání nemovitostí cizozemci v České republice**

**Diplomová práce**

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Bc. Jan Brodec, Ph.D., LL.M.

Katedra: Katedra obchodního práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 26.4.2010

## ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

„Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.“

V Praze dne 26. dubna 2010

Jakub Blažek

Děkuji tímto vedoucímu diplomové práce JUDr. Bc. Janu Brodci Ph.D., LL.M. za pomoc, inspiraci a plnou podporu při zpracovávání mé diplomové práce. Zároveň přeji brzké uzdravení a rovněž děkuji mému původnímu vedoucímu diplomové práce Prof. JUDr. Zdeňku Kučerovi, Dr.Sc.

## OBSAH:

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Úvod .....   | 5  |
| 1.1   | Základní právní předpisy upravující nabývání nemovitostí cizozemci v České republice .....   | 5  |
| 1.1.1 | Vnitrostátní právní prameny .....  | 5  |
| 1.1.2 | Evropské právní prameny .....  | 6  |
| 1.2   | Imperativní povaha norem upravující nabývání nemovitostí cizozemci v České republice .....   | 6  |
| 2     | Vymezení pojmů .....   | 9  |
| 2.1   | Nemovitost, jako předmět soukromoprávních vztahů .....   | 9  |
| 2.2   | Cizozemec .....  | 11 |
| 3     | Nabývání nemovitostí cizozemci obecně .....  | 14 |
| 3.1   | Nabývání vlastnického práva k nemovitostem obecně .....  | 14 |
| 3.2   | Nabývání nemovitostí cizozemci z hlediska teorie mezinárodního práva soukromého .....  | 16 |
| 4     | Vývoj právní úpravy nabývání nemovitostí cizozemci v České republice ...   | 20 |
| 4.1   | Právní úprava a omezení nabývání nemovitostí cizozemci před účinností zák. č. 219/1995 Sb. devizový zákon .....                                      | 20 |
| 4.1.1 | Obecný výklad .....  | 20 |
| 4.1.2 | Historie úpravy nabývání nemovitostí cizozemci v České republice v devizových předpisech .....   | 21 |
| 4.1.3 | Privatizační a restituční zákony a jejich vliv na právní úpravu nabývání nemovitostí cizozemci v České republice .....                               | 31 |
| 4.2   | Právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci dle zák. č. 219/1995 Sb. před vstupem do EU .....   | 33 |
| 4.2.1 | Novela platného devizového zákona č. 482/2001 Sb. ....   | 35 |
| 4.3   | Právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci v České republice po přistoupení České republiky k Evropské unii .....                                  | 36 |
| 4.3.1 | Novelizace a právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci v souvislosti s přistoupením České republiky k Evropské Unii (zákon č. 354/2004 Sb.) ..... | 36 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 4.3.2 | Soulad právní úpravy obsažené v zákoně č. 219/1995 Sb., devizový zákon v platném znění s komunitárním právem do 30.4.2009 .....  | 42 |
| 4.3.3 | Soulad právní úpravy obsažené v zákoně č. 219/1995 Sb., devizový zákon v platném znění, s komunitárním právem po vypršení tzv. prvního přechodného období, tedy od 1.5.2009 doposud..... | 47 |
| 4.4   | Nabývání pozemků, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen „zemědělské pozemky“) cizozemci v České republice.....         | 51 |
| 5     | Závěr.....   | 55 |

## 1 Úvod

Dne 1.5.2009 vypršelo tzv. první přechodné období, kdy měla Česká republika sjednanou výjimku ze zákazu omezení volného pohybu kapitálu. Proto se toto téma stalo opět diskutovaným, a to i v rovině souladu komunitárního práva s právním řádem České republiky.

Nabývání věcí nemovitých do vlastnictví je v České republice obecně upraveno především právními normami soukromého práva, zejména pak zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, (dále jen „**Občanský zákoník**“) a zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění, (dále jen „**Obchodní zákoník**“). Tyto právní normy upravují příslušné smluvní typy a další právní tituly převádění vlastnického práva k věcem nemovitým mezi subjekty soukromého práva.

V případě, že nemovitost nabývá cizinec, jedná se o soukromoprávní vztah s mezinárodním prvkem, který je dán tím, že zde existuje vztah k zahraničí u subjektu právního vztahu, tedy že *„účastník právního vztahu je cizí státní příslušník, nebo bydlí v zahraničí, právnická osoba byla založena podle cizího práva, nebo má sídlo v zahraničí“*<sup>1</sup>. Na takový právní vztah se tedy budou vztahovat i další právní normy, které upravují právní postavení cizinců v České republice a jejich vystupování v soukromoprávních vztazích.

### 1.1 Základní právní předpisy upravující nabývání nemovitostí cizozemci v České republice

#### 1.1.1 Vnitrostátní právní prameny

Čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod (dále jen „**Listina**“) zaručuje každému právo vlastnit majetek. Vzápětí ve druhém odstavci tohoto článku umožňuje Listina, aby zákon stanovil, že některé věci mohou

---

<sup>1</sup> Kučera, Z. :*Mezinárodní právo soukromé*. Brno: Doplněk a Aleš Čeněk, s.r.o., 2008, s. 18.

mít ve vlastnictví pouze občané České republiky či právnické osoby se sídlem v České republice. Z těchto ustanovení vyplývá, že omezit nabývání některých věcí do vlastnictví lze právní normou zákonné síly.<sup>2</sup> U nabývání nemovitostí cizozemci je toto omezení v současné době obsaženo především ve dvou zákonech, a sice zákoně č. 95/1999 Sb. o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, v platném znění (dále jen „**Zákon o podmínkách převodu zemědělských pozemků**“), a zejména pak v zákoně č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění, (dále jen „**Devizový zákon**“).

### **1.1.2 Evropské právní prameny**

Dále se na nabývání nemovitostí cizozemci v České republice vztahují komunitární předpisy, zejména pak Akt o podmínkách přistoupení České republiky k Evropské unii (dále jen „**Akt o přistoupení**“), který je přílohou Smlouvy o přistoupení České republiky a dalších států k Evropské unii (dále jen „**Smlouva o přistoupení**“), a ve kterém byla zakotvena pro Českou republiku výjimka ze zákazu omezení volného pohybu kapitálu, jenž je upraven ve čtvrté kapitole Smlouvy o fungování Evropské unie (dále jen „**Lisabonská smlouva**“), a který byl dříve upraven ve Smlouvě o založení Evropských společenství.

## **1.2 Imperativní povaha norem upravující nabývání nemovitostí cizozemci v České republice**

Státy mají odjakživa tendenci více či méně regulovat či alespoň evidovat majetkové převody nemovitých věcí mezi jednotlivými právními subjekty. Zvláště pak je zřejmá tendence, pokud se týká nabývání nemovitostí, chránit a posilovat právní postavení osob žijících na jejich vlastním území, oproti osobám žijícím v zahraničí. Téměř po celou dobu historie československého a posléze českého právního řádu bylo nabývání nemovitostí cizozemci omezeno a vázáno na splnění určitých podmínek či

---

<sup>2</sup> Pavlíček, V.: *Ústava a ústavní řád České republiky - komentář*. Praha: Linde, 2002, s. 122-123.

na vydání povolení příslušného státního orgánu, popřípadě přímo omezeno na jednotlivé výjimky ze zákazu nabývání nemovitostí cizozemci, čímž byl český trh s nemovitostmi chráněn proti zahraničním právním subjektům s mnohdy větší ekonomickou silou.

Nabývání nemovitostí cizozemci bylo a je upraveno v českém právním řádu imperativními normami, které přímo neupravují práva a povinnosti účastníků soukromoprávních vztahů, avšak jejich použití má zásadní důsledky pro postavení subjektů soukromoprávních vztahů.

Imperativní normy jsou normy nutně použitelné bez ohledu na to, jakým právem se řídí příslušný soukromoprávní vztah. Zejména se jedná o normy správního a finančního práva. Ačkoliv tyto veřejnoprávní normy neupravují přímo právní postavení subjektů v soukromoprávních vztazích, teorie mezinárodního práva soukromého se musí zabývat „významem a účinky používání těchto norem pro právní úpravu soukromoprávních poměrů s mezinárodním prvkem.“<sup>3</sup> Státy totiž, ve snaze hájit vlastní zájmy, z nejrůznějších důvodů zasahují do soukromoprávních vztahů s mezinárodním prvkem právě těmito imperativními normami a byla by chyba ignorovat jejich praktické dopady na postavení subjektů těchto právních vztahů.

V případě nabývání nemovitostí cizozemci v České republice jsou těmito imperativními normami zejména normy finančního práva, konkrétně Devizový zákon, zejména jeho ustanovení obsažená v §17, a dále pak případně normy daňového práva, tedy zákon č. 257/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Co se týče zemědělských pozemků (pozemky tvořící zemědělský půdní fond, pozemky do něj náležející, a dále pozemky plnící funkci lesa), je jejich

---

<sup>3</sup> Kučera, Z.: *Mezinárodní právo soukromé*. Brno: Doplněk a Aleš Čeněk, s.r.o., 2008, s. 235.

nabývání cizozemci upraveno Zákonem o podmínkách převodu zemědělských pozemků.

Důvodem, proč stát zasahuje právě do těchto soukromoprávních vztahů s mezinárodním prvkem, jejichž předmětem je nemovitost, je zejména snaha chránit vlastní trh s nemovitostmi. To má význam zejména v těch případech, kdy kupní síla zahraničních právních osob, tedy cizozemců je silnější, než kupní síla tuzemců a je přitom potřeba zachovat dostupnost zejména bytového fondu, ale i dalších nemovitostí právním subjektům trvale pobývajícím na území státu, kde se předmětné nemovitosti nacházejí.

Imperativní norma má tu povahu, že neustupuje cizímu právu, ale použije se vždy na otázku, na kterou se vztahuje. Nelze její aplikaci vyloučit použitím jiného právního řádu.<sup>4</sup> I kdyby si subjekty soukromoprávního vztahu ve smlouvě smluvily, že se jejich právní postavení bude řídit cizím právním řádem, avšak předmětem tohoto právního vztahu by byl převod vlastnictví k nemovitosti umístěné v České republice a nabyvatelem by byl cizozemec, tímto cizím právním řádem určeným ve smlouvě by se řídily pouze obligačně právní účinky právního vztahu, avšak §17 Devizového zákona by se na právní postavení těchto subjektů vztahoval vždy.

Imperativní normy je třeba odlišovat od kogentních norem. Kogentní normy se totiž nemusí na otázky, které upravují, použít vždy. Kogentnost normy znamená, že se subjekty soukromoprávního vztahu nemohou od jejich ustanovení odchýlit vlastním smluvním ujednáním. Na druhou stranu aplikace kogentní normy může být nahrazena aplikací jiné kogentní normy, který je součástí jiného právního řádu v případech, kdy si smluvní strany pro daný právní vztah sjednají cizí rozhodné právo. Jinými slovy to znamená, že se tato norma použije pouze v případě, že se soukromoprávní vztah řídí právním řádem, jehož je daná kogentní norma součástí. Naproti

---

<sup>4</sup> Kučera, Z.: *Mezinárodní právo soukromé*. Brno: Doplněk a Aleš Čeněk, s.r.o., 2008, s. 235 - 237.



tomu aplikaci imperativní, neboli nutně použitelné právní normy nelze vyloučit ani aplikací jiného právního řádu na daný právní vztah, neboť její působnost se odvíjí od její samotné povahy.

Imperativnost konkrétně §17 Devizového zákona vyplývá z územní působnosti tohoto ustanovení. Jeho působnost se bez dalšího vztahuje na veškeré nemovitosti nacházející se na území České republiky, pokud je nabývá do vlastnictví cizozemec. Bude se tedy aplikovat vždy na věcněprávní účinky smluv, jejichž předmětem je převod vlastnictví k nemovitosti umístěné na území České republiky.

## **2 Vymezení pojmů**

### **2.1 Nemovitost, jako předmět soukromoprávních vztahů**

Rozeznáváme dva druhy předmětu soukromoprávních vztahů, a sice předmět přímý a předmět druhotný. Předmětem přímým rozumíme konkrétní chování subjektů soukromoprávních vztahů, jímž se realizují práva a povinnosti stran soukromoprávního vztahu. Předmětem druhotným rozumíme to, čeho se dané chování týká. Občanský zákoník ve svém §118 rozeznává tyto předměty soukromoprávních vztahů: věci, byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky, dále práva, pokud to jejich povaha připouští, a jiné majetkové hodnoty, pokud to jejich povaha připouští. Dále lze dovodit, že předmětem soukromoprávních vztahů jiné nemajetkové hodnoty, např. ochrana osobnosti, občanská čest apod.<sup>5</sup> Je nutno poznamenat, že pro účely této práce budeme nemovitými věcmi rozumět i byty a nebytové prostory, jakožto jednotky vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění.

Věci lze třídit na movité a nemovité. Dle §119 odst. 2 Občanského zákoníku jsou nemovitostmi pozemky v každém případě a stavby, pokud

---

<sup>5</sup> Švestka, J., Dvořák, J., & kol.: *Občanské právo hmotné I*. Praha: ASPI, 2005, s.242.

jsou se zemí spojeny pevným základem.<sup>6</sup> Více Občanský zákoník v nynějším znění nemovitosti nedefinuje. Argumentem a contrario tedy dovozujeme, že veškeré ostatní věci jsou věci movité. Pod pojmem pozemek se rozumí „*část povrchu zemského, oddělená od sousedních částí viditelným rozhraničením, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhu pozemků, zobrazená jako parcela v katastrální mapě průmětem do zobrazovací roviny, označená parcelním číslem, názvem katastrálního území a vedená jako předmět vlastnictví v souboru popisných informací katastru nemovitostí České republiky.*“<sup>7</sup> Občanský zákoník nezná pojem stavba. Povaha stavby jako nemovitosti tedy vyplývá z jejího spojení se zemí pevným základem. Je nutné odlišit stavby, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, a stavby, které předmětem evidence v katastru nemovitostí nejsou. Které nemovitosti jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, definuje zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění, ve svém § 2 odst. 1. Dle tohoto ustanovení jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem, byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky v budovách, rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci v katastru nemovitostí, stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.<sup>8</sup> V České republice neplatí zásada superficies solo cedit, tedy že stavba je součástí pozemku. Z toho plyne, že vlastníkem pozemku a stavby mohou být dva rozdílné právní subjekty. Pro téma této diplomové práce jsou podstatné především ty nemovitosti, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, neboť to, zda se na nabývání konkrétní nemovitosti vztahuje některá z výjimek uvedených v §17 Devizového zákona, se přezkoumává především v průběhu řízení před

---

<sup>6</sup> §119 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

<sup>7</sup> Švestka, J., Dvořák, J., & kol.: *Občanské právo hmotné I.* Praha: ASPI, 2005, s.242.

<sup>8</sup> §2 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění.

příslušným katastrálním úřadem. Nicméně §17 Devizového zákona dopadá na nabývání všech nemovitostí umístěných v České republice, tedy i těch, které předmětem evidence v katastru nemovitostí nejsou, a proto omezení nabývání nemovitostí cizozemci vyplývající z ustanovení Devizového zákona a dalších právních předpisů se budou vztahovat i na právní vztahy, jejichž předmětem je převod vlastnického práva k nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí ve prospěch cizozemce.

## **2.2 Cizozemec**

Devizový zákon ve svém §1 písm. c) vymezuje cizozemce negativně, tedy jako fyzickou nebo právnickou osobu, která není tuzemcem. Cizozemcem je tedy osoba, která nemá trvalý pobyt popřípadě sídlo na území České republiky. Je třeba tedy rozlišovat mezi pojmem cizozemec a pojmem cizinec, kterým se rozumí osoba se státní příslušností jinou, než českou. Pojmy cizozemec a tuzemec jsou vázány na místo trvalého pobytu fyzické osoby, popřípadě sídla právnické osoby.<sup>9</sup> Tuzemec nemusí mít vůbec české státní občanství stejně tak, jako cizozemec dle devizového zákona může být státním příslušníkem České republiky. Pojmy cizozemec a tuzemec navíc také zahrnují i právnické osoby. Právnická osoba – tuzemec je právnickou osobou se sídlem v České republice, naproti tomu právnická osoba – cizozemec je právnickou osobou se sídlem mimo území České republiky.

Podmínkou, aby mohla být určitá fyzická osoba považována za tuzemce, je, de iure, pouze existence trvalého pobytu na území České republiky. Trvalý pobyt definuje pro občany České republiky zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění, ve svém §10 jako adresu pobytu občana v České republice, kterou si občan zvolí zpravidla v místě, kde má rodinu, rodiče,

---

<sup>9</sup> Konečná, H.; Moravcová, J.: *Nový devizový zákon a prováděcí předpisy s komentářem*. Polygon: 1996, s. 24-25.

byt nebo zaměstnání.<sup>10</sup> Fyzická osoba musí být k takovému místu přihlášena. Pro jiné než české státní příslušníky stanoví podmínky udělení trvalého pobytu zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých dalších zákonů, v platném znění. Povolení k trvalému pobytu vydávají příslušné orgány Policie České republiky. Na udělení vydání povolení k trvalému pobytu není při splnění všech podmínek právní nárok a jeho vydání závisí na správním uvážení.

K tomu, aby byla určitá fyzická osoba považována za tuzemce, nestačí ani to, že jí bylo uděleno povolení k dlouhodobému pobytu. Lze tedy shrnout, že osoba, která získala povolení k dlouhodobému pobytu a dlouhodobě se zdržuje na území České republiky, je stále cizozemcem, zatímco osoba mající hlášený trvalý pobyt v České republice, přestože se dlouhodobě zdržuje v zahraničí, je devizovým zákonem považována za tuzemce.

Právnícká osoba bude tuzemcem vždy, pokud bude mít sídlo v tuzemsku, tedy na území České republiky. Náš právní řád od 20.7.2009 sídlo právníckých osob nedefinuje. Nejdříve bylo v našem právním řádu zakotveno formální pojetí sídla právníckých osob. Dle § 2 odst. 3 Obchodního zákoníku ve znění zákona č. 142/1996 Sb., byla sídlem právnícké osoby adresa, kterou měla právnícká osoba zapsanou jako sídlo v obchodním rejstříku, popřípadě jiné evidenci, pokud se právnícká osoba do obchodního rejstříku nezapisovala. Zákonem č. 370/2000 Sb. s účinností od 1.1.2002 byla úprava sídla právnícké osoby, vcelku logicky, přenesena do Občanského zákoníku a formální pojetí sídla se změnilo na pojetí materiální, kdy sídlo právnícké osoby bylo dle §19c odst. 2 Občanského zákoníku ve znění zákona č. 215/2009 Sb., určeno adresou, kde právnícká osoba skutečně sídlí, tedy v místě, kde je umístěna její správa a kde se

---

<sup>10</sup> §10 zákona zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění.

veřejnost může s právnickou osobou stýkat. Poslední novelizací §19c Občanského zákoníku provedenou zákonem č. 227/2009 Sb. bylo toto ustanovení s účinností od 1.7.2009 zrušeno, a tak se nyní Občanský zákoník omezuje pouze na ustanovení, které říká, že se při vzniku právnické osoby zřídí její sídlo. Co se však sídlem rozumí, Občanský zákoník nedefinuje. Mám za to, že se tímto Občanský zákoník vrací k formálnímu pojetí sídla s materiálním korektivem obsaženým v §19c odst. 3, který umožňuje každému dovolat se skutečného sídla právnické osoby. Za sídlo je dle mého názoru nadále nutno považovat adresu zapsanou v obchodním rejstříku, popřípadě jiné evidenci, v níž je daná právnická osoba zapsána, neboť žádný jiný postup se při současné právní úpravě nejeví jako možný a do obchodního rejstříku, popřípadě jiné evidence, se bude nadále zapisovat adresa, kterou si právnická osoba zvolí jako své sídlo.

### **3 Nabývání nemovitostí cizozemci obecně**

#### **3.1 Nabývání vlastnického práva k nemovitostem obecně**

Věc nemovitá je sekundárním předmětem občanskoprávních vztahů. Vlastnictví k ní se tedy zásadně nabývá podobným způsobem, jako vlastnictví k jakékoliv jiné věci v právním, tj. hmotném smyslu. Nejčastějším právním titulem nabývání věcí do vlastnictví je smlouva, tedy dvoustranný právní úkon. Je ovšem možné nabýt věci, ať už movité či nemovité, i z jiných právních titulů, například děděním na základě závěti, ze zákona apod. Lze si výjimečně představit nabývání nemovitostí i na základě rozhodnutí státního orgánu, například vyvlastněním.

Co se týče smluv, jejichž předmětem je převod vlastnického práva k nemovitosti, Občanský zákoník vyžaduje ve svém §46 pro tyto smlouvy písemnou formu. Absence písemné formy v tomto případě způsobuje neplatnost smlouvy, a to neplatnost absolutní, tedy není třeba se jí dovolávat a soud k ní přihlíží ex offo. V případě převodů vlastnického práva k nemovitostem, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, dokonce právní předpisy, konkrétně vyhláška č. 26/2007 Sb., v platném znění, vyžadují úřední ověření podpisu, popřípadě jiné náležitosti, z nichž bude nepochybně vyplývat, že se jedná o skutečný projev vůle osoby, která smlouvu podepisovala, tedy že zde nedojde například k záměně osob, či k podvodu spočívajícím ve zfalšování něčího podpisu.

Tato ustanovení mají svá opodstatnění v tom, že věci nemovité jsou obvykle věci velké majetkové hodnoty, a proto je potřeba chránit účastníky těchto právních vztahů, jakož i vlastníky samotných nemovitostí, a zabránit jakémukoliv neoprávněnému zásahu do věcných práv k nemovitostem, zejména pak do práva vlastnického, a tak zabezpečit oprávněnému

nerušený výkon jeho práva. Rovněž je potřeba mít k dispozici evidenci vlastníků nemovitostí, aby se tak každý mohl dopátrat skutečného vlastníka konkrétní nemovitosti například v případě, kdy zamýšlí danou nemovitost zakoupit.

Pokud se převádí věc nemovitá, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se k ní vlastnictví již samotným uzavřením smlouvy a jejím předáním a není zde potřeba žádného dalšího úkonu či rozhodnutí. V případě, že se ale jedná o nemovitost, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, je k tomu, aby na nabyvatele přešlo vlastnické právo k příslušné nemovitosti, potřeba, aby byl učiněn vklad vlastnického práva k této nemovitosti do katastru nemovitostí dle zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, v platném znění. Až dnem vkladu vlastnického práva totiž dle §133 Občanského zákoníku přechází na nabyvatele vlastnické právo k dané nemovitosti.

Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, v platném znění, v §7 stanoví, že příslušný katastrální úřad provede vklad údajů o právních vztazích, například tedy o vlastnickém právu, na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu ke dni, kdy mu byl tento návrh doručen. To znamená, že vklad vlastnického práva má právní účinky ke dni podání jeho návrhu, avšak vlastnictví se nabývá až dnem právní moci rozhodnutí o povolení vkladu. Jedná se tedy o jakýsi konstitutivní správní akt s retroaktivním účinkem. I tento mechanismus má za cíl chránit účastníky právních vztahů a zabránit případným soudním sporům.

V některých evropských státech však vlastnictví k nemovitosti přechází již uzavřením smlouvy a zápis vlastnického práva, popřípadě uveřejnění smlouvy v katastru nemovitostí, či jiné obdobné evidenci, má pouze deklaratorní účinky. Tak tomu je například ve francouzském právním řádu. Dle francouzské právní úpravy smluv v Code civil je smlouva o převodu

vlastnického práva k nemovitosti účinná dnem jejího podpisu a vlastnické právo k nemovitosti přechází okamžikem předání nemovitosti, což se děje buď předáním klíčů, popřípadě dokumentace k nemovitosti.<sup>11</sup> Uveřejnění smlouvy v pozemkové knize má ve francouzském právním řádu ten význam, že se smlouva stává účinná a odporovatelná i vůči třetím osobám. Na druhou stranu klade francouzský právní řád na smlouvy o převodech nemovitostí vyšší formální nároky, neboť smlouva musí být uzavřena ve formě notářského zápisu. Pokud by tyto formální náležitosti (forma notářského zápisu a uveřejnění v pozemkové knize) nebyly splněny, smlouva je sice účinná mezi stranami, ale není, a nemůže být účinná vůči třetím osobám.

### **3.2 Nabývání nemovitostí cizozemci z hlediska teorie mezinárodního práva soukromého**

V předchozí podkapitole č. 3.1 jsem uvedl, že nejčastějším právním titulem převodu vlastnictví k určité nemovitosti je smlouva. Převádí-li se vlastnické právo k nemovitosti na cizozemce, jedná se o právní vztah s mezinárodním prvkem spočívající v subjektu právního vztahu, na který se převádí vlastnické právo. Je tedy podstatné, jakým právním řádem se bude smlouva, jakožto dvoustranný popřípadě vícestranný právní vztah, tedy závazkový, neboli obligační právní poměr, řídit.

Kolizní úprava v §9 zákona č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, v platném znění, (dále jen „**Zákon o mezinárodním právu soukromém**“) umožňuje účastníkům smlouvy, aby si určili, jakým právním řádem se bude řídit závazková, tedy obligační část jejich právního vztahu. Úprava obsažená v §9 Zákona o mezinárodním právu soukromém je v souladu s principem autonomie vůle. Princip autonomie vůle je typický pro hmotně právní úpravu závazkových vztahů

---

<sup>11</sup> Art. 1605, Code civil, v platném znění, [www.legifrance.com](http://www.legifrance.com).



v kontinentálním právu a přiměřeně se přenáší i do mezinárodního práva soukromého, kde se projevuje právě tím, že účastníci závazkového právního poměru mají poměrně širokou možnost vlastními projevy vůle určit, jakým právním řádem se bude jejich závazkový vztah řídit. Jestliže si smluvní strany nezvolí rozhodné právo pro jejich závazkový smluvní vztah s mezinárodním prvkem, je potřeba určit právní řád, kterým se bude obligační vztah řídit (tzv. obligační statut), na základě jiných hraničních určovateli obsažených v kolizních normách.<sup>12</sup> V českém Zákoně o mezinárodním právu soukromém je touto normou pro smlouvy, na jejichž základě nabývá cizozemec tuzemskou nemovitost, ustanovení v §10 odst. 2 písm. b), který stanoví, že pro rozumné uspořádání daného právního vztahu se zpravidla obligační prvek řídí u smlouvy o nemovitostech právem místa, kde je nemovitost.<sup>13</sup>

Z výše uvedeného tedy plyne, že v případě jakékoliv smlouvy, jejímž primárním předmětem je převod vlastnického práva k nemovitosti umístěné v české republice na cizozemce se bude obligační prvek takto založeného právního vztahu řídit buď právním řádem státu, který si smluvní strany ve smlouvě zvolí, a pokud tak smluvní strany neučiní, bude se řídit právním řádem České republiky.

Je ovšem potřeba poukázat na druhý aspekt nabývání nemovitostí cizozemci na základě smluv. Smlouvy o převodech vlastnického práva k nemovitostem nezakládají pouze práva a povinnosti smluvních stran, ale mají také věcněprávní účinky spočívající právě v převodu vlastnického práva k věcem. Taková smlouva má pak účinky i vůči třetím osobám, neboť věcná práva jsou právy absolutními, která působí vůči všem (*erga omnes*).<sup>14</sup> To znamená, že subjektivnímu věcnému právu koresponduje

---

<sup>12</sup> Kučera, Z.: *Mezinárodní právo soukromé*. Brno: Doplněk a Aleš Čeněk, s.r.o., 2008, s. 298.

<sup>13</sup> §10 zákona č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, v platném znění.

<sup>14</sup> Kučera, Z.: *Mezinárodní právo soukromé*. Brno: Doplněk a Aleš Čeněk, s.r.o., 2008, s. 302.

povinnost blíže neurčeného počtu jiných subjektů nerušit oprávněného ve výkonu práva.<sup>15</sup> „*Věcněprávní účinky smlouvy, přechod vlastnického práva, se zásadně řídí právem určeným podle jiného kolizního kritéria, než podle kterého se určuje obligační statut.*“<sup>16</sup> Podle §5 Zákona o mezinárodním právu soukromém se budou tedy zejména vlastnické vztahy k nemovitostem na území České republiky řídit českým právním řádem.<sup>17</sup>

V případech, kdy sekundárním předmětem závazkového právního vztahu je věc nemovitá, nabývá její poloha pro určení právního řádu, kterým se budou řídit věcná práva k této nemovitosti, zásadního významu, neboť z povahy věci nemůže tato věc měnit svou polohu. Věcná práva k nemovitostem, stejně tak jako věcněprávní účinky smlouvy, na jejímž základě se převádí vlastnické právo k této nemovitosti, „*se řídí, pokud v tomto zákoně nebo ve zvláštních předpisech není stanoveno jinak, právem místa, kde věc je.*“<sup>18</sup>

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že v případech smluv, jejichž předmětem je převod vlastnického práva k tuzemské nemovitosti na cizozemce, se bude při určení rozhodného práva rozlišovat, zda se jedná o obligační prvek smlouvy, nebo o její věcněprávní účinky. V případě, kdy si smluvní strany sjednají, že se jejich smlouva řídí českým právním řádem, popřípadě pokud si nesjednají, jakým právním řádem se smlouva bude řídit, nenastává větší problém, neboť jak obligační statut, tak věcněprávní účinky smlouvy, se budou řídit českým právním řádem. Problém však nastane, pokud si strany pro obligační prvek právního vztahu zvolí jiný cizí právní řád. Pak se totiž věcněprávní účinky budou řídit na základě §5 českým právním řádem, zatímco obligační prvek právního vztahu se bude řídit jiným právním

---

<sup>15</sup> Švestka, J., Dvořák, J., & kol.: *Občanské právo hmotné I.* Praha: ASPI, 2005, s. 272-273.

<sup>16</sup> Kučera, Z.: *Mezinárodní právo soukromé.* Brno: Doplněk a Aleš Čeněk, s.r.o., 2008, s. 302.

<sup>17</sup> Pokorný, M.: *Zákon o mezinárodním právu soukromém a procesním - komentář.* Praha: C.H.Beck, 2004, s. 27.

<sup>18</sup> §5 zákona č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, v platném znění.

řádem a toto řešení není příliš šťastné. Lze proto jednoznačně doporučit, aby smluvní strany jako obligační statut pro svou smlouvu zvolili buď právní řád státu, kterým se řídí také věcněprávní účinky smlouvy, v případě nabývání nemovitostí cizozemci tedy český právní řád, anebo aby tuto úpravu ponechali Zákonu o mezinárodním právu soukromém, neboť v případě, kdy by si strany pro smlouvu nezvolily rozhodné právo, bude se i obligační prvek právního vztahu u smluv, jejichž předmětem je nemovitost, řídit na základě §10 odst. 2 písm. b) právním řádem České republiky, resp. státu kde se nemovitost nachází.

Závěrem této kapitoly je ještě třeba upozornit na ustanovení v §7 Zákona o mezinárodním právu soukromém, který uvádí, že *„ustanovení o zápisech do veřejných knih, která platí v místě, kde nemovitost je, se použijí i tehdy, když právní důvod vzniku, zániku, omezení nebo převodu knihovního práva se posuzuje podle jiného právního řádu.“*<sup>19</sup> Z tohoto ustanovení plyne, že podmínky vkladu vlastnického práva k nemovitosti v České republice ve prospěch cizozemce do katastru nemovitostí se budou vždy řídit právním řádem České republiky, tedy zejména zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění, a to bez ohledu na to, jaký je obligační statut konkrétní smlouvy. I tato skutečnost podporuje můj závěr, že je nadevše praktické, aby se i obligační prvek smlouvy, na jejímž základě se převádí vlastnické právo na cizozemce, řídil českým právním řádem.

---

<sup>19</sup> §7 zákona č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, v platném znění.

## **4 Vývoj právní úpravy nabývání nemovitostí cizozemci v České republice**

### **4.1 Právní úprava a omezení nabývání nemovitostí cizozemci před účinností zák. č. 219/1995 Sb. devizový zákon**

#### **4.1.1 Obecný výklad**

V podstatě jakákoliv právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci v předlistopadové historii stála na státní regulaci a jakékoliv nabývání nemovitostí cizozemci bylo podřízeno státnímu povolení příslušného státního orgánu, kterým byla buď Národní banka či obdobná instituce, popřípadě Ministerstvo financí. Poté, co se z Československé socialistické federativní republiky stal demokratický stát, bylo nabývání nemovitostí cizozemci přímo omezeno devizovými předpisy, a to tak, že bylo nabývání nemovitostí cizozemci přímo znemožněno a ze zákazu nabývat nemovitosti v České republice byly vyňaty pouze úzké kategorie cizozemců, které se postupně rozšiřovaly a nadále rozšiřují. Obvykle se výjimky týkaly buď určitého způsobu nabývání nemovitostí (např. dědění), nebo pak jen určitých kategorií osob (např. cizozemci – státní občané České republiky). Tato omezení byla odůvodňována ochrannou tuzemského trhu s nemovitostmi proti zahraničnímu kapitálu.

Rovněž je třeba podotknout, že kromě devizových omezení spočívajících v nutnosti mít k případnému nabytí nemovitosti cizozemcem povolení příslušného státního orgánu, lze v době před listopadem 1989 vysledovat překážky v nabývání nemovitostí cizozemci rovněž v občanském právu soukromém. Občanský zákoník ve znění až do roku 1990 a stejně tak předchozí zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, rozlišovaly více forem vlastnictví. Zejména je pro nabývání nemovitostí cizozemci podstatné dělení na vlastnictví soukromé a osobní. Zatímco osobní vlastnictví bylo považováno za slučitelné s marxistickou ideologií, soukromé vlastnictví bylo považováno za neslučitelné s touto ideologií. Tomu pak odpovídala i

právní úprava nabývání věcí do těchto druhů vlastnictví. Zatímco pro převody nemovitostí v osobním vlastnictví (jednalo se jen o rekreační chaty, rodinné domky, popřípadě byty v osobním vlastnictví) na cizozemce nekladl Občanský zákoník žádná omezení, u převodů nemovitostí v soukromém vlastnictví tomu bylo jinak. V případě nemovitostí v soukromém vlastnictví se rozlišovalo v závislosti na tom, o jakou nemovitost se jednalo.<sup>20</sup> Podle původního znění § 490 odst. 2 Občanského zákoníku směly fyzické osoby převádět nezastavěné stavební pozemky pouze na stát či socialistické organizace (zejména státní, družstevní a společenské) k tomu zvláštním zákonem oprávněné.<sup>21</sup> „*Nezastavěné stavební pozemky s možností osobního užívání směly podle věty druhé téhož ustanovení fyzické osoby převádět jen na příbuzné v řadě přímé a na sourozence. Stavby, zemědělské pozemky a lesní pozemky mohly být podle věty třetí převáděny jen s povolením okresního národního výboru. Bez potíží přecházely v civilním právu soukromém nemovitosti pouze v dědickém řízení.*“<sup>22</sup>

#### **4.1.2 Historie úpravy nabývání nemovitostí cizozemci v České republice v devizových předpisech**

Nabývání nemovitostí cizozemci nebylo v devizovém právu poprvé upraveno zákonem, jak by se dalo předpokládat, ale opatřením tzv. Stálého výboru. Stálý výbor byl orgán, který vykonával moc zákonodárnou na základě §54 Ústavy z roku 1920 v mezidobí od rozpuštění až do znovuzvolení některé z komor tehdejšího Československého Parlamentu.

Tento stálý výbor vydal dne 16.11.1938 Opatření č. 287/1938 Sb., kterým se obmezují právní jednání s některými majetkovými hodnotami. V tomto opatření byla upravena pouze problematika nakládání s některými

---

<sup>20</sup> Kotáb, P., & Ossendorf, V.: K úpravě nabývání nemovitostí cizinci v České republice. *Obchodní právo*, červenec - srpen 2004, s. 7-18.

<sup>21</sup> §490 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 188/1988 Sb.

<sup>22</sup> Kotáb, P., & Ossendorf, V.: K úpravě nabývání nemovitostí cizinci v České republice. *Obchodní právo*, červenec - srpen 2004, s. 7-18.

nemovitostmi a pohledávkami, a sice s nemovitostmi v zahraničí, které náležejí tuzemcům, nebo s nemovitostmi umístěnými v Československé republice, které náležejí cizozemcům, a s pohledávkami mezi tuzemci a cizozemci.<sup>23</sup>

Opatření definuje cizozemce podobně, jako současný devizový zákon. Cizozemcem opatření rozumělo „*osoby, které v cizině mají bydliště (sídlo) nebo se tam trvale zdržují,*“<sup>24</sup> přičemž za cizinu pokládalo i území obsazená cizí mocí, což odpovídalo tehdejší situaci v Evropě a nedávno podepsané tzv. Mnichovské dohodě. Tuzemce opatření nedefinovalo, avšak z výše uvedeného ustanovení vyplývá, že se jednalo o všechny ostatní osoby, tedy osoby, které nemají bydliště (sídlo) v cizině, ani se tam trvale nezdržují. Z toho vyplývá, že osoby mající bydliště (sídlo) na území tehdejší Československé republiky, s výjimkou obsazených území, nebo osoby trvale se zdržující na území Československé republiky, s výjimkou obsazených území, byly považovány výše uvedeným opatřením za tuzemce.

Opatření upravovalo jednak nakládání s nemovitostmi nacházejícími se v cizině či právy na nich, které byly ve vlastnictví tuzemců. Tím vlastně toto opatření rozšířilo svou územní působnost i za hranice tehdejší Československé republiky, protože se vztahovalo i na právní vztahy týkající se nemovitostí umístěných v zahraničí, což mohlo mnohdy působit potíže v případě kolize s právním řádem státu, na jehož území byla daná nemovitost umístěna. Dále opatření upravovalo veškeré nakládání s nemovitostmi umístěnými na území tehdejší Československé republiky či právy na nich, které byly ve vlastnictví cizozemce.

---

<sup>23</sup> Opatření č. 287/1938 Sb.

<sup>24</sup> § 3 Opatření č. 287/1938 Sb.

V poslední řadě pak upravovalo nakládání s nemovitostmi umístěnými na území Československé republiky či právy na nich, které byly ve vlastnictví tuzemce, avšak toto právní nakládání bylo činěno ve prospěch cizozemce. Takové právní vztahy upravuje i dnešní devizový zákon.

Jakékoliv právní nakládání se všemi výše uvedenými nemovitostmi opatření podřizovalo úřednímu povolení Národní banky Československé. Toto povolení přitom nenahrazovalo jiná úřední povolení potřebná pro nakládání s nemovitostmi podle jiných právních předpisů. Povolení tedy pouze schvalovalo či zamítalo právní úkon, jehož předmětem byly výše uvedené nemovitosti. Povolení se vydávalo v rámci správního uvážení a nebyl na něj právní nárok. Účelem tohoto opatření bylo tedy regulovat takové právní vztahy, jejichž předmětem byla nemovitost, a v nichž byl obsažen mezinárodní prvek spočívající buď v subjektu právního vztahu (převod vlastnického práva k nemovitosti mezi osobami, z nichž alespoň jedna je cizozemcem), nebo v předmětu plnění (převod vlastnického práva k nemovitosti umístěné v zahraničí).

Opatření č. 287/1938 bylo zrušeno vládním nařízením ze dne 23.6.1939 č. 155/1939 Sb., kterým se vydává devizový řád. Je otázkou, zda bylo toto nařízení vůbec platným právním předpisem, neboť rušilo normu, která byla vydána na základě zmocnění daného Ústavou z roku 1920 mocí zákonodárnou, zatímco vládní nařízení je nepochybně aktem moci výkonné, tudíž takové řešení odporuje demokratickým zásadám dělby moci. Na druhou stranu toto řešení zcela odpovídalo tehdejší složité době, kdy převažovala moc výkonná nad mocí zákonodárnou.

Tento devizový řád už je komplexnějším a ucelenějším devizovým právním předpisem a úprava nakládání s nemovitostmi tvoří pouze jeho malou část. Devizový řád do svého §13 v podstatě přejal úpravu obsaženou v nařízení č. 287/1938 Sb., pouze zjednodušil její znění, avšak význam a dopad

ustanovení, co se týče nabývání nemovitostí cizozemci v tehdejší Československé republice, zůstal naprosto stejný.

Prvním skutečným zákonem upravujícím nabývání a vůbec právní nakládání s nemovitostmi umístěnými v Československé republice ve prospěch cizozemců byl zákon č. 92/1946 Sb., o vázaném devisovém hospodářství (devisový zákon), který zrušil výše uvedený devisový řád.

Devisový zákon z roku 1946 už je normou vyšší kvality, než byly oba výše jmenované právní předpisy. Skládal se z padesáti paragrafů a právní nakládání s nemovitostmi ve prospěch cizozemců upravoval ve svém §21.

Cizozemce devisový zákon z roku 1946 definoval negativně. Tuzemce vymezoval jako fyzické osoby, které mají v tuzemsku své bydliště, nebo se zde alespoň po dobu jednoho roku zdržují, a dále jako právnické osoby, sdružení osob a podniky (firmy), které mají v tuzemsku sídlo nebo místo správy. Rovněž za devizové tuzemce pokládal tuzemské pobočky devizových cizozemců bez rozdílu, zda jsou právně samostatné či nikoliv, a to i tehdy, bylo-li místo jejich správy, popřípadě ústřední správy, v cizině. Všechny ostatní osoby byly vymezeny jako cizozemci.<sup>25</sup> Opět zde tedy bylo rozhodující trvalé bydliště, resp. sídlo, popřípadě místo, kde daná osoba dlouhodobě pobývala.

Nabývání tuzemských nemovitostí cizozemci bylo opět podřízeno povolení Národní banky. Co se týče celkové úpravy právního nakládání s nemovitostmi v případech, kdy v takových právních vztazích figuroval mezinárodní prvek, podléhalo povolení Národní banky nově i nabytí tuzemské nemovitosti tuzemcem od cizozemce. Celkem tedy povolení Národní banky podléhalo nabývání cizozemských nemovitostí tuzemci,

---

<sup>25</sup> §2 zákona č. 92/1946 Sb., o vázaném devisovém hospodářství (devisový zákon).



dále nabývání tuzemských nemovitostí cizozemci, a jak už bylo řečeno, nabývání tuzemských nemovitostí tuzemci od cizozemce.<sup>26</sup>

Devisový zákon z roku 1946 byl třikrát novelizován a zůstal v platnosti až do konce roku 1953. Žádná z novelizací se však nedotkla úpravy nabývání nemovitostí cizozemci v Československé republice.

Nový zákon o devizovém hospodářství č. 107/1953 Sb. vstoupil v platnost 1.1.1954. V tomto zákoně došlo, co se týče nabývání nemovitostí v Československé socialistické republice, k několika významným změnám.

Za devizové tuzemce byly stále považovány fyzické osoby, které měly v Československé socialistické republice trvalé bydliště, nebo se zde zdržovaly po dobu minimálně jednoho roku. Nově však zákon za devizové tuzemce považoval i československé státní příslušníky, kteří se zdržovali v zahraničí z příkazu státních a jiných orgánů.<sup>27</sup> To se týkalo především příslušníků ozbrojených sil, členů diplomatických sborů apod. Rovněž byli za devizové tuzemce označeny i rodinní příslušníci takovýchto osob, pokud se s takovými osobami zdržovali v cizině. U právnických osob bylo i nadále rozhodující umístění jejich sídla.

Nově byla v zákoně o devizovém hospodářství zakotvena tzv. informační povinnost pro tuzemce. Ta spočívala v povinnosti ohlásit Ministerstvu financí, mají-li tuzemci v cizině nějaké nemovitosti. Dále pak informační povinnost spočívala v tom, že tuzemci měli povinnost nahlásit rovněž nemovitosti, které byly ve vlastnictví cizozemců, avšak tuzemci vykonávali jejich správu.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> §21 zákona č. 92/1946 Sb., o vázaném devisovém hospodářství (devisový zákon).

<sup>27</sup> §5 odst. 1 zákona č. 107/1953 Sb., devisový zákon.

<sup>28</sup> §6 odst. 1 zákona č. 107/1953 Sb., devisový zákon.

Informační povinnost, i když v modifikované podobě, máme v devizovém zákoně zakotvenou i dnes a jedná se o význačný institut v tvorbě devizové politiky státu.

Druhou význačnou změnou bylo opuštění povinnosti mít povolení Národní banky či jiného správního orgánu v případě, že tuzemec nabýval nemovitost v zahraničí. Tento povolovací režim byl pro tyto případy nahrazen informační povinností, jak již bylo popsáno výše.

Třetí změna spočívala v přenesení působnosti Národní banky na Ministerstvo financí. Nově tedy bylo možno převádět tuzemské nemovitosti na cizozemce pouze s povolením Ministerstva financí. Ministr financí byl přitom zmocněn k tomu, aby přenesl působnost dle tohoto zákona na jiný orgán státní správy.<sup>29</sup>

Je potřeba podotknout, že formulace ustanovení ukládajícího tuzemcům mít k převodu nemovitosti ve prospěch cizozemce povolení byla zvolena takovým způsobem, že se toto ustanovení vlastně nevztahovalo na případ převádění tuzemských nemovitostí z cizozemce na dalšího cizozemce, neboť povinnost převádět nemovitosti na cizozemce pouze s povolením Ministerstva financí byla stanovena pouze pro tuzemce.

Zákon o devizovém hospodářství z roku 1953 byl oproti devizovému zákonu z roku 1946 méně rozsáhlou normou, o čemž svědčí fakt, že byl tvořen pouze devíti paragrafy. Zákon o devizovém hospodářství z roku 1953 zůstal v platnosti až do roku 1970, kdy byl nahrazen novým, již obsáhlejším zákonem o devizovém hospodářství č. 142/1970 Sb.

Nový zákon o devizovém hospodářství z roku 1970 přináší, co se týče vymezení tuzemců a cizozemců, jen nepatrnou změnu ve formulaci, kdy za

---

<sup>29</sup> §7a zákona č. 107/1953 Sb., devizový zákon.

tuzemce považuje i československé státní občany, popřípadě jejich státní příslušníky, kteří se zdržují v zahraničí se souhlasem státních orgánů.<sup>30</sup>

Devizový zákon z roku 1970 rovněž zdůrazňuje devizový monopol, na němž byla postavena tehdejší devizová politika státu. „*Vláda Československé socialistické republiky řídí devizové hospodářství a prostřednictvím federálního ministerstva financí dohlíží na provádění devizového monopolu Československé socialistické republiky.*“<sup>31</sup>

Tomu odpovídala i úprava nabývání nemovitostí cizozemci v České republice, kdy nabývání tuzemských nemovitostí podléhalo i nadále státnímu povolení.

Co se týče nemovitostí v zahraničí ve vlastnictví tuzemců, vrací se nový zákon z roku 1970 k povolovacímu režimu a pro nakládání s takovými nemovitostmi vyžaduje povolení Státní banky Československé.

Nový zákon o devizovém hospodářství vrací působnost pro povolení převádění tuzemských nemovitostí na cizozemce zpět Státní bance československé. Pro převádění tuzemských nemovitostí ve vlastnictví tuzemců ve prospěch cizozemců tedy tento zákon o devizovém hospodářství z roku 1970 i nadále vyžaduje povolení. Jedná se ovšem pouze o převody smluvní.

Devizový zákon z roku 1970 také povinnost mít povolení pro převod nemovitosti či práva na ni ve prospěch cizozemce, která byla v předchozí právní úpravě uložena, patrně formulační nepřesností, pouze tuzemcům, ukládá ve svém §18 odst. 2 nově i cizozemcům, a dokonce podřizuje veškeré nakládání s tuzemskými nemovitostmi ve vlastnictví cizozemců povolení Státní banky československé. Z tohoto povolovacího režimu

---

<sup>30</sup> §6 zákona č. 142/1970 Sb., devizový zákon.

<sup>31</sup> §2 zákona č. 142/1970 Sb., devizový zákon.

vyjímá pouze nakládání s nemovitostmi ve vlastnictví cizozemců pro případ smrti.

Zákon o devizovém hospodářství z roku 1970 byl nahrazen až v prosinci 1989 „přestavbovým“ devizovým zákonem č. 162/1989 Sb.

Jako devizové tuzemce tento „přestavbový“ definoval fyzické osoby, které mají v České a Slovenské federativní republice bydliště, nebo se zde po dobu alespoň jednoho roku zdržují. Ve svém § 6 odst. 3 však některé cizí státní příslušníky, kteří se sice na území České a Slovenské federativní republiky zdržují déle než jeden rok, z tuzemců vyjímal a přiznával jim statut cizozemců.<sup>32</sup> Vesměs se jednalo buď o členy diplomatických misí a zaměstnance konzulárních a jiných zastupitelských úřadů v České a Slovenské republice, nebo pak o studenty, kteří zde byli na studiích.

Devizový zákon z roku 1989 nejprve podmiňoval nabývání tuzemských nemovitostí cizozemci vydáním tzv. devizového povolení devizovému tuzemci, který na cizozemce nemovitost převádí. Devizovým povolením se dle zákona rozumělo povolení vydané příslušným devizovým orgánem. Tím byly dle §7 devizového zákona z roku 1989 Státní banka československá, Federální ministerstvo financí a Ministerstvo financí, cen a mezd republiky. Mezi ty se dělila působnost dle devizového zákona v závislosti na tom, jakého subjektu se devizové povolení týkalo.

Zákon č. 109/1990 Sb. s účinností od 1.5.1990, který novelizoval devizový zákon z roku 1989, však úpravu zásadním způsobem změnil. Ustanovení § 26 odst. 4 nadále znělo takto: *„Devizový cizozemec nemůže nabývat vlastnické právo k nemovitostem devizového tuzemce na území České a Slovenské Federativní Republiky s výjimkou dědění. Vláda České a Slovenské Federativní Republiky může po dohodě s vládou České republiky*

---

<sup>32</sup> §6 odst. 3 zákona č. 162/1989 Sb., devizový zákon, v původním znění.

*a vládou Slovenské republiky nařízením stanovit podmínky, za kterých devizový tuzemec může výjimečně převést vlastnické právo k těmto nemovitostem na devizového cizozemce.*<sup>33</sup>

Nadále tedy nebylo možné převádět tuzemské nemovitosti ve vlastnictví tuzemců na cizozemce jiným způsobem, než děděním. Nový právní systém neumožňoval převádění nemovitostí na základě individuálního povolení devizového orgánu.<sup>34</sup> Ke stanovení podmínek, za jakých bylo možné převést tuzemskou nemovitost ve vlastnictví tuzemce na cizozemce, byla tímto zákonem sice zmocněna vláda, ta však nařízení, kterým by umožnila nabývání nemovitostí cizozemci, nikdy nevydala. Stejný režim byl převzat z počátku i zákonem č. 528/1990 Sb. devizový zákon, který předchozí devizový zákon z roku 1989 zrušil. I v zákoně č. 528/1990 Sb. bylo z počátku cizozemcům umožněno nabývat nemovitosti pouze děděním, nebo pokud tak stanovil zvláštní zákon, což se týkalo právě privatizačních a restitučních zákonů.

Je potřeba upozornit, že výše uvedená úprava a z ní vyplývající omezení pro nabývání nemovitostí cizozemci v tuzemsku má své hluboké opodstatnění. Po listopadu 1989 se totiž tuzemský trh otevřel západním kapitalistickým státům. Kupní síla tamních obyvatel však byla oproti kupní síle tuzemských obyvatel nesrovnatelná. Reálně tak hrozilo narušení tuzemského trhu s nemovitostmi a takový růst cen nemovitostí, kdy by se tuzemské nemovitosti mohly stát pro české rezidenty nedostupné.

---

<sup>33</sup> § 26 odst. 4 zákona č. 162/1989 Sb., devizový zákon ve znění zákona č. 109/1990 Sb.

<sup>34</sup> Kotáb, P., & Ossendorf, V.: K úpravě nabývání nemovitostí cizinci v České republice. *Obchodní právo*, červenec - srpen 2004, s. 7-18.

Přesto však byla úprava v devizovém zákoně z roku 1989 a v devizovém zákoně z roku 1990 příliš rigidní a jednoznačně představovala dosavadní nejpřísnější úpravu nabývání nemovitostí cizozemci v České republice.<sup>35</sup>

Vzhledem k tomu, že se ale ukázala potřeba umožnit více výjimek ze zákazu nabývání nemovitostí cizozemci, než jen dědění, byl v roce 1992 devizový zákon novelizován, a sice zákonem č. 228/1992 Sb. Tato novela přidala do §25 devizového zákona z roku 1990 několik dalších výjimek, kdy mohl cizozemec nabýt tuzemskou nemovitost. Nově tak mohli cizozemci nabývat nemovitosti pro účely diplomatického zastoupení cizího státu za podmínky vzájemnosti. Dále pak mohli cizozemci nabývat nemovitosti v případech, kdy se jednalo o nemovitost nabývanou do bezpodílového spoluvlastnictví manželů, dnes společného jmění manželů, z nichž pouze jeden z manželů je devizovým cizozemcem, nebo měl-li nemovitost nabýt devizový cizozemec – fyzická osoba od manžela, rodičů nebo prarodičů. Dále pak bylo možné nabýt nemovitost cizozemcem výměnou tuzemské nemovitosti, kterou cizozemec vlastnil, za jinou tuzemskou nemovitost, jejíž hodnota nepřevyšovala hodnotu původní nemovitosti.<sup>36</sup> Tím měl zákon patrně na mysli zejména výměny bytových jednotek. Rovněž bylo možné nemovitost cizozemcem nabýt v případech, kdy měl cizozemec na nemovitosti předkupní právo z titulu podílového spoluvlastnictví, a konečně bylo možné nabývat do vlastnictví stavby, které devizový cizozemec vystavěl na vlastním pozemku.<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> Kotáb, P.; Ossendorf, V.: K úpravě nabývání nemovitostí cizinci v České republice. *Obchodní právo*, červenec - srpen 2004, s. 7-18.

<sup>36</sup> § 25 zákona č. 528/1990 Sb., devizový zákon, ve znění zákona č. 228/1992 Sb.

<sup>37</sup> § 25 zákona č. 528/1990 Sb., devizový zákon, ve znění zákona č. 228/1992 Sb.

#### 4.1.3 Privatizační a restituční zákony a jejich vliv na právní úpravu nabývání nemovitostí cizozemci v České republice

Specifickou změnu přinesly tzv. restituční a privatizační zákony (zákon č. 403/1990 Sb. a 427/1990 Sb.), které umožnily v některých případech nabývání tuzemských nemovitostí právě i cizozemcům.

Zákon č. 403/1990 Sb. o zmírnění následků některých majetkových křivd, (dále jen „**Restituční zákon**“), se vztahoval i na cizozemce. Naproti tomu zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, (dále jen „**Zákon o malé privatizaci**“), se vztahoval z cizozemců pouze na československé státní občany a na právnické osoby, jejichž výlučnými společníky byli českoslovenští státní občané a dále na fyzické osoby, které sice státními občany československými nebyly v době vyhlášení privatizačního zákona, avšak byly jimi v době po únorovém převratu 1948.<sup>38</sup> Tato výjimka měla zahrnout občany, kteří emigrovali během totalitního období do zahraničí a jako sankce jim bylo odebráno státní občanství. Jednalo se o velmi podstatnou výjimku, protože kromě zbavení státního občanství obvykle po emigraci následovala i sankce spočívající v konfiskaci veškerého majetku, který zde občan, který emigroval, zanechal. Zákon o malé privatizaci se rovněž nevztahoval na tzv. zemědělské provozní jednotky.

Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, (dále jen „**Zákon o velké privatizaci**“), umožňoval v rámci privatizace i nabývání nemovitostí českým nebo zahraničním právnickým nebo fyzickým osobám. To znamená, že na jeho základě mohli tuzemské nemovitosti nabývat rovněž cizozemci.

Zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, tedy první restituční zákon z roku 1991, se vztahoval z počátku pouze na státní občany

---

<sup>38</sup> Kotáb, P.; Ossendorf, V.: K úpravě nabývání nemovitostí cizinci v České republice. *Obchodní právo*, červenec - srpen 2004, s. 7-18.

Československa – tuzemce. Po novele tohoto zákona provedené zákonem č. 164/1994 Sb., se vztahoval i na občany České republiky – cizozemce. Nikdy však tento zákon neumožňoval restituovat, tedy nabývat do vlastnictví, pozemky náležející či tvořící zemědělský půdní fond a pozemky plnící funkci lesa.<sup>39</sup>

Restituce pozemků náležejících či tvořících zemědělský půdní fond se naproti tomu týkal zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a k jinému zemědělskému majetku, (dále jen „**Zákon o půdě**“). Ten umožňoval restituci výše uvedených pozemků státními občany Československa, tedy pouze českými osobami. Co se týče kritéria, zda se jedná o tuzemce či cizozemce, mělo význam potud, že dle §2 zákona č. 229/1991 Sb., nesměly být pozemky zemědělského půdního fondu a pozemky tvořící funkci lesa převedeny do vlastnictví cizozemců.<sup>40</sup> Toto ustanovení však bylo k 30.4.2004 v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie zrušeno.

Posledním privatizačním zákonem je Zákon o podmínkách převodu zemědělských pozemků. Ten umožnil nabývání pozemků zemědělského půdního fondu a s nimi spojených staveb do vlastnictví pouze občanům České republiky a co se právnických osob týče, tak pouze těm, které vlastnily na pozemku s ním spojenou stavbu. Novelou devizového zákona provedenou zákonem č. 354/2004 Sb., kterou se zabývám v kapitole 4.3.1 této diplomové práce, byl rozšířen okruh nabyvatelů zemědělských pozemků i na některé občany Evropské unie za splnění podmínek stanovených devizovým zákonem. Konkrétně se jednalo o cizozemce s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, a dále podmínku, dle které musí být taková osoba

---

<sup>39</sup> Kotáb, P.; Ossendorf, V.: K úpravě nabývání nemovitostí cizinci v České republice. *Obchodní právo*, červenec - srpen 2004, s. 7-18.

<sup>40</sup> Kotáb, P.; Ossendorf, V.: K úpravě nabývání nemovitostí cizinci v České republice. *Obchodní právo*, červenec - srpen 2004, s. 7-18.



evidována v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností, a konečně musí taková osoba pobývat na území České republiky alespoň 3 roky.<sup>41</sup>

#### **4.2 Právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci dle zák. č. 219/1995 Sb. před vstupem do EU**

Nový, doposud platný, zákon č. 219/1995 Sb. devizový zákon (dále jen „**Devizový zákon**“) byl přijat dne 26.9.1995 a v účinnost vstoupil dne 1.10.1995. Zákon navrhla vláda tehdejšího premiéra Václava Klause. Ačkoliv se devizový zákon snažil a měl za cíl liberalizovat devizový obchod a zpřístupnit devizové hodnoty pokud možno všem právním subjektům, netýkala se liberalizace nabývání nemovitostí cizozemci v České republice. Devizový zákon v původním schváleném znění nijak nerozšířil počet výjimek umožňujících nabývání nemovitostí cizozemci, ale pouze zúžil množství subjektů, na které se zákaz nabývání nemovitostí vztahoval, a to tak, že nově umožnil nabývat tuzemské nemovitosti i českým státním občanům, i když nemají v České republice hlášený trvalý pobyt.<sup>42</sup> Je třeba zde připomenout, že český státní občan, který nemá hlášený trvalý pobyt v České republice, i nadále zůstává cizozemcem, neboť dělení na cizozemce a tuzemce je vázáno na kritérium trvalého pobytu u fyzických osob, resp. sídla u právnických osob. Takovému cizozemci – občanovi České republiky tedy bylo Devizovým zákonem umožněno volně nabývat nemovitosti v tuzemsku.

Lze tedy shrnout, že platný Devizový zákon cizozemce vymezoval negativně oproti tuzemci, tak jak je uvedeno výše v kapitole 2.2. Devizový zákon ve svém původním znění z roku 1995 umožňoval nabývat nemovitosti cizozemcům pouze:

---

<sup>41</sup> §17 zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění.

<sup>42</sup> Kotáb, P.; Ossendorf, V.: K úpravě nabývání nemovitostí cizinci v České republice. *Obchodní právo*, červenec - srpen 2004, s. 7-18.

- a) děděním,
- b) pro diplomatické zastoupení cizího státu za podmínky vzájemnosti,
- c) jde-li o nemovitost nabývanou do bezpodílového spoluvlastnictví manželů (nyní společného jmění manželů), z nichž pouze jeden je cizozemcem, nebo má-li cizozemec nabyt nemovitost od manžela, rodičů nebo prarodičů,
- d) výměnou tuzemské nemovitosti, kterou vlastní, za jinou tuzemskou nemovitost, jejíž cena obvyklá nepřevyšuje cenu obvyklou původní nemovitosti,
- e) pokud má cizozemec předkupní právo z titulu podílového spoluvlastnictví nemovitosti, jde-li o stavbu, kterou cizozemec vystavěl na vlastním pozemku,
- f) pokud tak výslovně stanoví zvláštní zákon.<sup>43</sup>

Nabývání nemovitostí cizozemci bylo tedy možné pouze v případě výše uvedených výjimek a bez možnosti individuálního povolení. Tento režim byl stále odůvodňován zejména ochranou tuzemského trhu s nemovitostmi před zahraničním kapitálem. Důvodová zpráva k devizovému zákonu dále „ospravedlňovala“ toto omezení nabývání nemovitostí cizozemci tím, že „přístup cizozemců k tuzemským nemovitostem není nijak omezen v rámci výkonu podnikatelské činnosti (právnícká osoba založena v České republice cizozemcem má na základě svého sídla v České republice statut tuzemce).“<sup>44</sup> V důvodové zprávě tak byl v podstatě stanoven návod, jak mohli cizozemci nepřímo nabývat nemovitosti v České republice. Cizozemci se stávali společníky a statutárními orgány v českých právníckých osobách, nejčastěji společnostech s ručením omezením, které se k tomuto účelu hodily nejlépe. Následně tato právnícká osoba nabyla do

<sup>43</sup> §17 zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v původním znění.

<sup>44</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 219/1995 Sb., devizový zákon, Sněmovní tisk č. 1870, Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, 1995.

vlastnictví tuzemskou nemovitost. Takto nabývali nemovitosti prostřednictvím českých právnických osob – společností s ručením omezeným jak občané Evropské unie, tak i občané třetích zemí.

Je třeba pouze dodat, že úprava nabývání pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu a pozemků plnicích funkci lesa cizozemci, byla obsažena v Zákoně o půdě. Tento zákon umožňoval cizozemcům nabývání zemědělských pozemků pouze přechodem vlastnictví (např. dědictvím), nikoliv však převodem vlastnictví (např. koupí, výměnou nebo darováním).<sup>45</sup>

#### **4.2.1 Novela platného devizového zákona č. 482/2001 Sb.**

Změna obsažená v novém Devizovém zákoně z roku 1995 oproti původní úpravě z roku 1990 se tedy nedotýkala právnických osob. Těch se však dotkla novela Devizového zákona z roku 2001 provedená zákonem č. 482/2001 Sb. Ta umožnila přidáním druhého odstavce do §17 Devizového zákona právnickým osobám, které mají organizační složku na území České republiky a byly na území České republiky oprávněny podnikat, nabývat bez omezení tuzemské nemovitosti s výjimkou nemovitostí tvořících nebo náležejících do zemědělského půdního fondu a pozemků plnicích funkci lesa. Nově tak bylo možno nabývat neomezeně tuzemské nemovitosti právnickým osobám, které měly sídlo v zahraničí, ale na území České republiky měly svou organizační složku a byly zde oprávněny podnikat. Opět i na tomto místě je třeba upozornit, že výše uvedená právnická osoba se rovněž nestala tuzemcem, ale zůstala cizozemcem, pouze byla tato kategorie subjektů vyňata z omezení nabývání nemovitostí cizozemci, s výjimkou výše uvedených zemědělských pozemků.

---

<sup>45</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, *sněmovní tisk č. 1870*, 1993.

### **4.3 Právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci v České republice po přistoupení České republiky k Evropské unii**

#### **4.3.1 Novelizace a právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci v souvislosti s přistoupením České republiky k Evropské Unii (zákon č. 354/2004 Sb.)**

V souvislosti s plánovaným přistoupením České republiky do Evropské unie vyvstal v problematice nabývání nemovitostí v České republice zásadní problém. Na jedné straně vnitrostátní právní úprava omezovala volné nabývání nemovitostí cizozemci v České republice pouze na určité výjimky, avšak na druhé straně zde existoval požadavek na volný pohyb osob, služeb a kapitálu v rámci jednotného trhu Evropské unie zakotvený v primárních pramenech komunitárního práva, tehdy ve Smlouvě o založení Evropského společenství v čl. 53. Tím v podstatě nastal rozpor mezi úpravou obsaženou v Devizovém zákoně a úpravou obsaženou ve Smlouvě o založení Evropského společenství, nyní nahrazené Smlouvou o fungování Evropské unie, tzv. Lisabonskou smlouvou v její části 3 „Politiky společenství“, hlavě III „Volný pohyb osob, služeb a kapitálu“, kapitole IV „Volný pohyb kapitálu“. Čl. 63 Lisabonské smlouvy stanoví, že *„jsou zakázána všechna omezení pohybu kapitálu mezi členskými státy a mezi členskými státy a třetími zeměmi.“*<sup>46</sup> Působnost v oblasti úpravy volného pohybu kapitálu mezi členskými státy svěřuje Lisabonská smlouva Radě EU. Ta může dle čl. 64 odst. 2 Lisabonské smlouvy na návrh Komise kvalifikovanou většinou přijímat opatření týkající se pohybu kapitálu do a ze třetích zemí, zahrnujícího, mimo jiné, i přímé investice včetně investic do nemovitostí.<sup>47</sup>

Naproti tomu úprava nabývání nemovitostí cizozemci obsažená v Devizovém zákoně rozhodně omezením volného pohybu kapitálu byla a i nadále je, protože zamezuje cizozemcům volné nabývání tuzemských

<sup>46</sup> Článek 63 Smlouvy o fungování Evropské unie.

<sup>47</sup> Článek 64 Smlouvy o fungování Evropské unie.

nemovitostí, kromě stanovených výjimek spočívajících buď ve zvláštních kategoriích osob, či určitém způsobu či účelu nabývání vlastnictví (dědění apod.). Česká republika však nechtěla v souvislosti se svým vstupem do Evropské unie toto omezení zrušit, aby nedošlo k narušení tuzemského trhu s nemovitostmi v důsledku vyšší kupní síly občanů původních členských států Evropské unie. Obava z tohoto narušení trhu s nemovitostmi se později nakonec ukázala jako oprávněná. Při vyjednávání podmínek přistoupení byla tedy pro Českou republiku a další státy v Aktu o podmínkách přistoupení k Evropské unii (dále jen „Akt o přistoupení“) povolena výjimka, dle které si mohla Česká republika „*odchylně od povinností vyplývajících ze smluv, na kterých je založena Evropská unie, po dobu pěti let ode dne přistoupení ponechat v platnosti pravidla stanovená devizovým zákonem č. 219/1995 Sb. o nabývání objektů vedlejšího bydlení státními příslušníky členských států, kteří nebydlí v České republice a společnostmi zřízenými podle práva jiného členského státu, které ani nejsou usazeny, ani nemají pobočku nebo zastoupení na území České republiky.*“<sup>48</sup>

Tím, bylo stanoveno tzv. první přechodné období pěti let, po které si mohla Česká republika ponechat právní úpravu nabývání nemovitostí, respektive objektů vedlejšího bydlení, cizozemci v České republice obsaženou v platném Devizovém zákoně.

Druhá výjimka byla vyjednána pro zemědělské pozemky. „*Odchylně od povinností vyplývajících ze smluv, na kterých je založena Evropská unie, si může Česká republika po dobu sedmi let ode dne přistoupení ponechat v platnosti pravidla stanovená devizovým zákonem č. 219/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, a zákonem č. 95/1999 Sb., o*

---

<sup>48</sup> Příloha I. Aktu o podmínkách přistoupení – příloha č. V, Kapitola 2 – Volný pohyb kapitálu.

*podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, týkající se nabývání zemědělské půdy a lesů státními příslušníky členských států a společnostmi zřízenými podle práva jiného členského státu, které nejsou ani usazeny, ani zapsány do rejstříku v České republice.*<sup>49</sup>

V Aktu o přistoupení bylo rovněž ujednáno, že tato přechodná opatření přezkoumá ve třetím roce po dni přistoupení Evropská komise, která poté předložila Radě EU zprávu. Rada EU mohla dle Aktu o přistoupení rovněž jednomyslným rozhodnutím tuto přechodná období zkrátit, k čemuž ovšem nakonec nedošlo, a to i přes rozpor vnitrostátní úpravy s úpravou komunitární, k čemuž se vracím dále v této práci v kapitole 4.3.2.

Výše uvedená výjimka byla do Devizového zákona promítnuta velmi důležitou novelou provedenou zákonem č. 354/2004 Sb. Nepochybně se jednalo o nejpodstatnější novelu Devizového zákona v části týkající se nabývání nemovitostí cizozemci v České republice. Od novely provedené zákonem č. 354/2004 Sb. se již úprava nabývání nemovitostí cizozemci v Devizovém zákoně nezměnila a znění klíčového §17 tak, jak jej upravil zákon č. 354/2004 Sb. je platné dodnes.

Lze vyjádřit určitou pochybnost nad účinností novely č. 354/2004 Sb., která byla stanovena „*dnem vstupu smlouvy o přistoupení České republiky k Evropské unii v platnost*“<sup>50</sup> Vzhledem k tomu, že tato novela byla Poslaneckou sněmovnou Parlamentu České republiky schválena až 4.5.2004, prezidentem republiky podepsána dne 20.5.2004 a ve Sbírce zákonů vyhlášena až 8.6.2004, byla její účinnost stanovena retroaktivně, a tedy lze mít nad platností ustanovení o účinnosti zákona č. 354/2004 Sb.

---

<sup>49</sup> Příloha I. Aktu o podmínkách přistoupení – příloha č. V, Kapitola 2 – Volný pohyb kapitálu

<sup>50</sup> Čl. IV zákona č. 354/2004 Sb.

pochyby.<sup>51</sup> Retroaktivita je totiž obecně teorií připouštěna pouze v případech, kdy v předcházejícím období neplatily zásady právního státu a byly zákonem legalizovány například některé zločiny, v tomto případě se ovšem jedná o něco zcela jiného a zákonodárce se pouze snažil zpětnou působností této novely napravit svou předchozí liknavost, což je ovšem z hlediska ústavní teorie nepřijatelné. V každém případě ovšem bylo nabývání nemovitostí cizozemci v České republice upraveno Aktem o přistoupení, který měl na základě čl. 10 Ústavy, ale i na základě §31 platného Devizového zákona v případě rozporu s vnitrostátním právním řádem aplikační přednost, neboť se jednalo o součást mezinárodní smlouvy schválené a ratifikované dle čl. 10 Ústavy.

V důsledku zákona č. 354/2004 Sb. byla úprava nabývání nemovitostí cizozemci v České republice obsažená v platném Devizovém zákoně rozdělena do dvou částí v závislosti na tom, zda se jednalo o zemědělské pozemky (pozemky tvořící zemědělský půdní fond nebo do něj náležející) a pozemky plnící funkci lesa, nebo o ostatní nemovitosti.

Omezení nabývání nemovitostí cizozemci v Devizovém zákoně v současném znění vychází z předchozí úpravy §17 devizového zákona ve znění zákona č. 482/2001 Sb. s tím, že přibyly další dvě výjimky ze zákazu nabývání nemovitostí cizozemci v České republice.

První nově přidaná výjimka se týká občanů ostatních členských států Evropské unie. Nově mohou pozemky a stavby, s výjimkou zemědělských a lesních pozemků, od 1.5.2004 nabývat nemovitosti i cizozemci – občané EU s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství. Tato kategorie osob byla tedy postavena téměř na roveň tuzemcům. Jedinou „překážkou“ pro nabývání nemovitostí

---

<sup>51</sup> Blechová, E., Nabývání tuzemských nemovitostí a praxe katastrálních úřadů, *Právní zpravodaj*. 2004: říjen, s. 11-13.

cizozemci – státními příslušníky ostatních členských států byla stanovena podmínka vydání průkazu o povolení k pobytu pro státního příslušníka Evropských společenství (dále jen „EU karta“). EU kartu vydávají ve správním řízení příslušné orgány Policie ČR, konkrétně služba cizinecké policie. V zásadě nešlo o žádné povolení, ale o potvrzení přechodného pobytu občana Evropské unie, protože v rámci celé Evropské unie platí pochopitelně na základě Lisabonské smlouvy svoboda pohybu osob, a proto občané Evropské unie žádné povolení nepotřebují. Na vydání EU karty je při splnění stanovených podmínek právní nárok. Podmínky a doklady, které jsou k žádosti o vydání EU karty vyžadovány, stanoví ve svém §87a zákon č. 326/1999 Sb. o pobytu cizinců na území České republiky, v platném znění. K jejímu vydání v zásadě postačuje předložení fotografie, cestovního dokladu, dokladu potvrzujícího účel pobytu a v některých případech dokladu o zdravotním pojištění a čestné prohlášení, že po dobu pobytu nebude žádat o přiznání dávek sociální péče.<sup>52</sup> Na vydání EU karty má nárok občan jiného členského státu Evropské unie, který zamýšlí pobývat na území České republiky déle než 3 měsíce.<sup>53</sup> K vydání EU karty je, třeba doložit, jak je uvedeno výše, i účel pobytu. V praxi se stávalo, že příslušné orgány Policie ČR uznávaly jakožto účel pobytu i nákup nemovitosti, což však neodpovídá ratio legis ustanovení §17 Devizového zákona. Výjimka pro občany členských států Evropské unie – držitele EU karty, kterým bylo novelou č. 354/2004 Sb. umožněno volně nabývat tuzemské nemovitosti do vlastnictví totiž vycházela z toho, že „anglický pojem *“resident”* (jako doplněk k pojmu *“non-resident”* uvedenému v Aktu), resp. *residence* má vlastní komunitární obsah, který není možné nahrazovat pojmy užívanými ve vnitrostátním právu některého členského státu. Komunitární institut pobyt (bydliště - *“residence”*) byl do

---

<sup>52</sup> Cihlář, R.; Hrdina, P.: Nabývání nemovitostí občany EU v České republice, *Právní rádce*. 2004: srpen, s. 18.

<sup>53</sup> §87a zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky, v platném znění.



*českého právního řádu převeden institutem trvalého a přechodného pobytu v zákoně č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky v platném znění.*“<sup>54</sup> Proto jsou všichni občané z členských států Evropské unie, kteří mají v České republice povolen trvalý nebo přechodný pobyt delší než tři měsíce, považováni za residenty resp. osoby, které v České republice bydlí a na které se proto omezení nabývání nemovitostí nevztahuje. Z toho vyplývá, že skutečnost, že zde někdo pobývá déle než tři měsíce, měla být prostředkem a důvodem k vyjmutí ze zákazu nabývání nemovitostí v tuzemsku. Tím, že příslušné orgány Policie ČR vydávající EU karty akceptovaly jako účel pobytu i samotné nabytí nemovitosti, celou situaci obrátily a nákup nemovitosti pojaly jako prostředek a důvod k vydání EU karty.

Praxe pak byla taková, že EU karty byly vydávány v podstatě jakýmkoliv občanům jiných členských států Evropské unie takřka na počkání a podmínka mít EU kartu, respektive potvrzení, že zde dotyčný občan členského státu Evropské unie bydlí, odůvodňující vyjmutí ze zákazu volného nabývání nemovitostí do vlastnictví tak v podstatě ztratila smysl.

Druhým rozšířením výjimek z omezení nabývání nemovitostí cizozemci v České republice, které přinesl zákon č. 354/2004 Sb., bylo rozšíření okruhu příbuzných, od nichž mohl cizozemec nabývat tuzemské nemovitosti bez omezení, z dřívějších manželů, rodičů a prarodičů, dále na sourozence a všechny příbuzné v řadě přímé.

Omezení nabývání nemovitostí u zemědělských pozemků se lišilo v té době pouze tím, že z jejich nabývání jsou vyloučeni cizozemci – právnické osoby a cizozemci s EU kartou, pokud nejsou evidováni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného úřadu obce s rozšířenou

---

<sup>54</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, *sněmovní tisk č. 474/0*, 2004.

působností v České republice a jejichž pobyt v České republice netrvá alespoň tři roky.<sup>55</sup>

#### **4.3.2 Soulad právní úpravy obsažené v zákoně č. 219/1995 Sb., devizový zákon v platném znění s komunitárním právem do 30.4.2009**

Právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci v §17 platného Devizového zákona ve znění novely č. 354/2004 Sb. sice do jisté míry reflektovala a inkorporovala ustanovení obsažená v Aktu o přistoupení, nicméně plně v souladu s komunitárním právem nebyla a není.

*„Po vstupu České republiky do EU nešlo na všechny cizozemce pohlížet stejně. Bylo nutno rozlišovat mezi cizozemci pocházejícími z ostatních členských států EU, osobami ze zemí s určitým nadstandardním režimem (Island, Norsko, Lichtenštejnsko, USA a Švýcarsko) a osobami ze všech zbývajících třetích států.“<sup>56</sup>*

Platná úprava Devizového zákona tak, jak ji změnila novela č. 354/2004 Sb., byla až do konce prvního přechodného období, tedy do 30.4.2009, v souladu s Aktem o přistoupení v tom rozsahu, že vedle povolení k trvalému pobytu, které dává osobě s takovým povolením statut tuzemce, a tedy umožňuje ji neomezeně nabývat nemovitosti v České republice, postačovalo k možnosti volně nabývat nemovitosti od 1.5.2004 do 30.4.2009 rovněž povolení, resp. potvrzení o přechodném pobytu státního příslušníka členského státu Evropské unie (EU karta). Tím bylo umožněno nabývat nemovitosti v podstatě občanům ostatních členských států EU.

*„Na cizozemce ze zemí s nadstandardním režimem díky platným mezinárodním závazkům (§4 odst. 3 a §31 Devizového zákona) dopadá*

---

<sup>55</sup> Kotáb, P., & Ossendorf, V., K úpravě nabývání nemovitostí cizinci v České republice. *Obchodní právo*, červenec - srpen 2004, s. 7-18.

<sup>56</sup> David, J.: Některá zamyšlení nad nabýváním nemovitostí cizozemci po přistoupení ČR k EU. *Bulletin advokacie*, duben 2005, s. 39.

*stejný režim jako na subjekty z EU.* <sup>57</sup> Pro Lichtenštejnsko, Norsko a Island vyplývá tento režim z Dohody o účasti ČR v Evropském hospodářském prostoru, pro Švýcarsko vyplývá tento režim z bilaterálních dohod mezi Švýcarskem a Evropskou unií a pro USA vyplývá tento režim z Dohody o ochraně a podpoře investic uzavřené mezi ČSFR a USA podepsané dne 22. října 1991. Občané těchto třetích zemí s nadstandardním, režimem proto mohli nabývat nemovitosti na základě potvrzení o přechodném pobytu, v případě občanů USA na základě víza s platností minimálně 90 dní.

Je na místě připomenout, proč je tento nadstandardní režim vztažen pouze na občany USA, když má Česká republika uzavřeny dohody o podpoře a ochraně investic i s dalšími státy. Obecně sice tyto dohody obsahují doložku nejvyšších výhod (stejně zacházení jako s osobami z ostatních smluvních států) nebo doložku národního zacházení (stejně zacházení jako s vlastními státními příslušníky), ale v těchto dohodách se obvykle rozlišují dvě fáze – tzv. předinvestiční a tzv. poinvestiční. U předinvestiční fáze jde vůbec o možnost vstupu zahraničního investora na tuzemský trh a na ty se obvykle dohody o ochraně a podpoře investic nevztahují. Závazek z dohody o ochraně a podpoře investic nastupuje až v okamžiku, kdy národní zákonodárství umožní vstup zahraničního investora na tuzemský trh a začne se jednat o fázi poinvestiční.<sup>58</sup>

Jedinou výjimku z uvedeného pravidla představuje právě Dohoda o ochraně a podpoře investic z USA, která se vztahuje na investice obecně, tedy i na fázi předinvestiční. Dohoda o ochraně a podpoře investic s USA přitom obsahuje doložku nejvyšších výhod, a proto musí být občanům USA poskytnut stejný režim jako občanům ostatních členských států EU, popřípadě občanům Lichtenštejnska, Islandu, Norska a Švýcarska.

---

<sup>57</sup> David, J.: Některá zamyšlení nad nabýváním nemovitostí cizozemci po přistoupení ČR k EU. *Bulletin advokacie*, duben 2005, s. 39.

<sup>58</sup> Slavíková, Z.: Nabývání nemovitostí zahraničními osobami. *Právní zpravodaj*, červen 2004, s. 8.

Rozdíl mezi úpravou v Devizovém zákoně a úpravou komunitární ovšem spočíval v rozsahu omezení, na která se vztahuje Devizový zákon a která umožňovala výjimka zakotvená v Aktu o přistoupení. Akt o přistoupení totiž připouští výjimku pouze pro objekty vedlejšího bydlení (s výhradou speciální úpravy zemědělských pozemků). Tento pojem sice český právní řád nezná, ale i tak je zřejmé, že se jedná o objekty typu rekreačních chat, či rekreačních bytů apod. Naproti tomu Devizový zákon do těchto omezení zahrnuje veškeré nemovitosti. V praxi se nakonec katastrální úřady řídily úpravou v Devizovém zákoně a vyžadovaly předložení EU karty, resp. víza v případě občanů USA, pro zápis vkladu vlastnického práva cizozemce k jakékoliv nemovitosti bez ohledu na to, zda se jedná o objekt vedlejšího bydlení či nikoliv.

Problém nevyřešil příliš šťastně ani Český úřad zeměměřičský a katastrální, který dne 20.8.2004 vydal metodický pokyn, ve kterém pod termín „objekt vedlejšího bydlení“ zahrnul byty, rodinné domky, stavby určené pro individuální rekreaci a pozemky těmito stavbami zastavěné, stejně tak jako pozemky územním rozhodnutím k zastavění určené.<sup>59</sup> Je zřejmé, že i tento výklad neodpovídá termínu „objekt vedlejšího bydlení“ tak, jak jej měl na mysli Akt o přistoupení.

Dalším sporným bodem recepce komunitární úpravy do Devizového zákona je samotné kritérium rozlišování fyzických osob na tuzemce a cizozemce. Jak je již uvedeno výše, kritériem pro to, aby byla určitá fyzická osoba považována za tuzemce, či cizozemce, je trvalé bydliště podle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění, pro občany České republiky a povolení k trvalému pobytu podle zákona č. 326/1999 Sb., o

---

<sup>59</sup> David, J.: Některá zamyšlení nad nabýváním nemovitostí cizozemci po přistoupení ČR k EU. *Bulletin advokacie*, duben 2005, s. 40.

pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých dalších zákonů, v platném znění, pro cizince. Podle toho, zda Devizový zákon určité osobě přiznává statut cizozemce či tuzemce se pak určují možnosti jejího nabývání nemovitostí v České republice.

Naproti tomu Akt o přistoupení váže přípustnost omezení nabývání nemovitostí cizozemci na kritérium „bydlení“. Podle Aktu o přistoupení smí Devizový zákon obsahovat omezení pro nabývání objektů vedlejšího bydlení státními příslušníky členského státu Evropského společenství, kteří v české republice „nebydlí.“

Zatímco trvalé bydliště, resp. trvalý pobyt je formálně-administrativní ukazatel zakládající se na určitém správním rozhodnutí, kritérium bydlení se opírá o faktický stav.<sup>60</sup> „Pro „bydlení“ v České republice nepochybně postačuje faktický stav přenesení bydliště na území České republiky s případným povolením k pobytu dle §87a a násl. zákona č. 326/1999 Sb. o pobytu cizinců na území České republiky.“<sup>61</sup> Rozpor, dle mého názoru, vychází také ze skutečnosti, že institut trvalého bydliště je typický pro Českou republiku a některé další postkomunistické státy, zatímco v původních členských státech Evropské unie jej neznají.

Navzdory výše uvedeným rozporům ustanovení Devizového zákona s ustanoveními obsaženým v Aktu o přistoupení Evropská komise nezahájila s Českou republikou soudní řízení o neplnění přechodných období a chybné recepci komunitárního práva, ačkoliv se někteří autoři domnívali, že tomu tak bude<sup>62</sup>.

---

<sup>60</sup> Kotáb, P.; Ossendorf, V: K úpravě nabývání nemovitostí cizinci v České republice. *Obchodní právo*. 2004: červenec - srpen, s. 7-18.

<sup>61</sup> Kotáb, P.; Ossendorf, V: K úpravě nabývání nemovitostí cizinci v České republice. *Obchodní právo*. 2004: červenec - srpen, s. 7-18.

<sup>62</sup> Např. Kotáb, P.; Ossendorf, V: K úpravě nabývání nemovitostí cizinci v České republice. *Obchodní právo*. 2004: červenec - srpen, s. 7-18.

V souvislosti s výše uvedenými skutečností a s ohledem na skutečnosti uvedené v další podkapitole č. 4.3.3 je nutné upozornit na dva základní principy, na kterých komunitární právo stojí. Primární prameny komunitárního práva, kterými přístupové smlouvy, stejně tak jako zakládací smlouvy, resp. Lisabonská smlouva, jsou, stojí na principu přímé aplikovatelnosti na právní subjekty v členských státech EU a dále na principu přednosti komunitárního práva před normami vnitrostátními v případě vzájemného rozporu.

Důsledkem přímé aplikovatelnosti komunitárního práva je, že komunitární právo „přístupuje bez dalšího k aplikovatelnému právu členských států, aniž by je bylo nutno recipovat (s výjimkou směrnice) a komunitární právo se k právu členských států přičleňuje a přímo působí právní účinky.“<sup>63</sup> Co se týče aplikační přednosti komunitárního práva, tu judikoval Evropský soudní dvůr v rozsudku ve věci *Costa v. E.N.E.L.* když konstatoval mimo jiné i to, že by bylo „zpochybněním podstaty práva Evropského společenství a ohrožením cílů tzv. zakládacích smluv, kdyby členský stát mohl pozdější legislativou přijmout normy odporující právu Evropských společenství.“<sup>64</sup>

Tento závěr byl později potvrzen a rozveden v rozsudku *Simmenthal II*, kde Evropský soudní dvůr vyslovil závěr, že v případech, kdy je přímo aplikovatelná norma komunitárního práva v rozporu s vnitrostátní normou a „obě tyto normy si nárokují aplikovatelnost na daný skutkový stav (právní vztah), je nutno dát přednost úpravě komunitární.“<sup>65</sup>

Navíc ustanovení Smlouvy o přistoupení České republiky a dalších států k Evropské unii má v České republice přednost před normami zákonné

---

<sup>63</sup> Tichý, L.; Rainer, A.; Svoboda, P.; Zemánek, J.; Král, R.: *Evropské právo*. Praha: C.H.Beck, 2006, s. 295.

<sup>64</sup> Tichý, L. a kol.: *Dokumenty ke studiu evropského práva*. Praha: Linde Praha, 2006, s. 284.

<sup>65</sup> Tichý, L. a kol.: *Dokumenty ke studiu evropského práva*. Praha: Linde Praha, 2006, s. 288.

právní síly také na základě čl. 10 Ústavy, dle kterého „*vyhlášené mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána, jsou součástí právního řádu. Stanoví-li mezinárodní smlouva něco jiného než zákon, použije se mezinárodní smlouva.*“<sup>66</sup> Totéž stanoví i samotný Devizový zákon, který sám ve svém §31 stanoví, že „*Ustanovení tohoto zákona se použijí, jen pokud nestanoví něco jiného mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána.*“<sup>67</sup>

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že se každá osoba může dovolat práv přiznaných komunitárními normami, a to i v případě, že jim tyto práva vnitrostátní norma nepřiznává.

#### **4.3.3 Soulad právní úpravy obsažené v zákoně č. 219/1995 Sb., devizový zákon v platném znění, s komunitárním právem po vypršení tzv. prvního přechodného období, tedy od 1.5.2009 doposud**

Mnohem závažnější rozpor současného znění §17 Devizového zákona s komunitárním právem nastal od 1.5.2009. Počátkem tohoto dne totiž vypršelo tzv. první přechodné období týkající se nemovitostí, s výjimkou zemědělských a lesních pozemků, a od tohoto data tedy v souladu s ustanoveními Aktu o přistoupení a v souladu s Lisabonskou smlouvou má být všem cizozemcům bez rozdílu umožněno volné nabývání vlastnického práva k nemovitostem umístěným v České republice bez jakýchkoliv omezení. Navzdory této skutečnosti však doposud nebyl změněn Devizový zákon, který tak stále obsahuje značná omezení nabývání nemovitostí cizozemci, a je tedy v příkrém rozporu s normami komunitárního práva. Tím, že Akt o přistoupení povolil České republice výjimku spočívající v omezení volného pohybu kapitálu tak, že si mohla ponechat v platnosti pravidla stanovená Devizovým zákonem o nabývání objektů vedlejšího

---

<sup>66</sup> Čl. 10 zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, v platném znění.

<sup>67</sup> §31 zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění.

bydlení státními příslušníky členských států, kteří nebydlí v České republice, pouze po dobu pěti let,<sup>68</sup> je od 1.5.2009 znění §17 devizového zákona v rozporu s ustanovením čl. 63 Lisabonské smlouvy, dle kterého *„jsou zakázána všechna omezení pohybu kapitálu mezi členskými státy a mezi členskými státy a třetími zeměmi.“*<sup>69</sup>

Na jedné straně tedy Devizový zákon stanoví pouze několik výjimek, na základě kterých mohou cizozemci nabývat nemovitosti v České republice, na druhé straně však čl. 63 Lisabonské smlouvy umožňuje, aby jakýkoliv občan EU, ale i třetího státu, mohl tuzemské nemovitosti nabývat bez omezení. Je třeba doplnit, že přechodné období pro zemědělské pozemky stále trvá, a to až do 1.5.2011, protože pro ně byla v Aktu o přistoupení vyjednána výjimka sedmiletá.

Vláda České republiky proto v roce 2007 předložila Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR návrh novely Devizového zákona a Zákona o podmínkách převodu zemědělských pozemků, který má za cíl právě zharmonizovat uvedené vnitrostátní právní předpisy s primárními prameny komunitárního práva, resp. dosažení souladu novelizovaných ustanovení s podmínkami platnými pro nabývání tuzemských nemovitostí zahraničními osobami po dohodnutá přechodná období po vstupu České republiky do Evropské unie, které jsou zakotveny v Aktu o přistoupení.<sup>70</sup> Novela však byla již jednou zamítnuta, a to poté, co návrh novely zamítla opozice, a to z toho důvodu, *„že by bohatší cizinci mohli přeplatit domácí kupce. Také nesouhlasila ani s tím, že by měli na české nemovitosti dosáhnout nejen obyvatelé zemí Evropské unie, ale prakticky kdokoliv.“*<sup>71</sup> Jak je vidět z výše uvedeného, ani někteří naši zákonodárci si neuvědomují vyšší aplikační přednost a vyšší

---

<sup>68</sup> Příloha I. Aktu o podmínkách přistoupení – příloha č. V, Kapitola 2 – Volný pohyb kapitálu.

<sup>69</sup> Článek 63 Smlouvy o fungování EU.

<sup>70</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, *sněmovní tisk č. 156/0*. 2007.

<sup>71</sup> Pařízková, L.; Nosil, T.: Zvrat ve sněmovně: dům bude na prodej i pro cizince, [www.tyden.cz](http://www.tyden.cz), 28.1.2010.



právní sílu norem komunitárního práva před normami práva vnitrostátního. Výsledkem je to, že se novelu zákonodárcům doposud nepodařilo schválit a momentálně se nachází ve třetím čtení. Novela chce Devizový zákon zharmonizovat jednoduše tak, že v §17 devizového zákona zruší odstavec 2, který obsahuje omezení nabývání nemovitostí jiných, než zemědělských pozemků, jejichž nabývání cizozemci je upraveno v odstavci 1. Pokud bude novela schválena, v Devizovém zákoně zůstane pouze omezení pro nabývání zemědělských pozemků cizozemci.

Jak jsem již uvedl výše, právo Evropských společenství, neboli komunitární právo, stojí na dvou principech, a sice na principu přímé aplikovatelnosti a zejména na principu přednosti aplikace komunitárního práva před vnitrostátním právem v případě vzájemného rozporu. Z toho vyplývá, že důsledkem toho, že se nepodařilo novelu doposud schválit je skutečnost, že „*ustanovení § 17 odst. 2 devizového zákona fakticky dne 1. května 2009 ztratilo svoji účinnost,*“<sup>72</sup> resp. skutečnost, že katastrální úřady v případě rozhodování o zápisech vkladů vlastnického práva cizozemců k tuzemským nemovitostem mají aplikovat normy komunitárního práva a neaplikovat tedy ustanovení §17 odst. 2 Devizového zákona, a tedy v praxi zásadně zápis vkladu vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch cizozemce povolit. Toho si byla vědoma i Vláda ČR, jako navrhovatel novely, a tuto skutečnost uvádí i v důvodové zprávě k návrhu novely Devizového zákona.

Skutečností, že Devizový zákon neodpovídá primárním pramenům komunitárního práva, si byl vědom i Český úřad zeměměřičský a katastrální, a proto zaslal katastrálním úřadům metodický pokyn, aby případné návrhy na vklad vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch

---

<sup>72</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, *sněmovní tisk č. 925/0. 2009.*

cizozemců nezamítaly, resp. nezamítaly je z důvodu, že jsou v rozporu s omezeními obsaženými v Devizovém zákoně.<sup>73</sup> Je totiž zřejmé, že takovýto zásadní nesoulad komunitární úpravy s úpravou vnitrostátní by mohl katastrálním úřadům působit potíže při výkladu příslušných norem. Český úřad zeměměřický a katastrální se tak chtěl vyhnout podobné situaci, která nastala těsně po vstupu České republiky do Evropské unie, kdy katastrální úřady a jejich příslušní pracovníci mnohdy nevěděli, co si mají s návrhy na vklad vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch cizozemců počít, když neměli žádné informace a zkušenosti, jak mají nově aplikovat §17 Devizového zákona čerstvě novelizovaný zákonem č. 354/2004 Sb. Tento fakt dokládají i různé případy z praxe popsané a publikované v odborných článcích, kdy se navrhovatelé, či jejich zástupci setkávali s naprostou nepřipraveností katastrálních úřadů, kdy ještě v srpnu 2004, tedy tři měsíce po vstupu České republiky do Evropské unie a po účinnosti novely Devizového zákona č. 354/2004 Sb. katastrální úřady na dotazy týkající se vkladů vlastnických práv ve prospěch cizozemců – občanů členských států Evropské unie odpovídali: „*Zatím nic nevíme, budeme zkoumat, až bude podán konkrétní návrh na vklad.*“<sup>74</sup>

K problému se na počátku roku 2010 vyjádřilo v reakci na články v tisku, které uváděly, že nabývat nemovitosti, s výjimkou zemědělských pozemků, budou moci cizozemci až poté, co bude schválena novela Devizového zákona, která zruší druhý odstavec v §17,<sup>75</sup> i Ministerstvo financí a vydalo prohlášení, ve kterém upozorňuje právě na skutečnost, že „*již v současnosti může tuzemské nemovitosti (s výjimkou zemědělské půdy a lesů) nabývat jakákoliv fyzická či právnická osoba z jakékoliv země světa. Vyplývá to ze*

---

<sup>73</sup> Ministerstvo financí České republiky, vyjádření ze dne 29.1.2010.

<sup>74</sup> Blechová, E., Nabývání tuzemských nemovitostí a praxe katastrálních úřadů, *Právní zpravodaj*. 2004: říjen, s. 11-13.

<sup>75</sup> Např. Pařízková, L.; Nosil, T.: Zvrat ve sněmovně: dům bude na prodej i pro cizince, [www.tyden.cz](http://www.tyden.cz), 28.1.2010.

*Smlouvy o přistoupení ČR k Evropské unii, která má dle Ústavy přednost před vnitrostátní právní úpravou,*<sup>76</sup> a dále odkazuje právě na metodický pokyn Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.

S tímto závěrem Ministerstva financí nelze než bez výhrad souhlasit. I přesto je třeba urychleně přijmout novelu Devizového zákona, protože její nepřijetí a nesoulad současného znění Devizového zákona s prameny komunitárního práva může zapříčinit jednak soudní řízení Evropské komise s Českou republikou, a dále podávání žalob ze strany cizozemců – navrhovatelů zápisu vkladu vlastnického práva v jejich prospěch do katastru nemovitostí, pokud byl jejich návrh na zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí odmítnut právě na základě §17 odst. 2 Devizového zákona. Navíc není možné požadovat po laické veřejnosti, a zejména pak po zahraničních osobách, které chtějí v České republice nabývat nemovitosti, aby si uvědomovaly skutečnost, že ačkoliv český právní řád klade omezení nabývání nemovitostí v České republice, nejsou tato omezení účinná z toho důvodu, že již vypršela vyjednaná výjimka ze zákazu omezení volného pohybu kapitálu. Je proto podstatné, aby český právní řád odpovídal normám evropského práva, aby tak byla volnost nabývání nemovitostí v České republice zřejmá všem subjektům, kterých by se toto mohlo týkat.

#### **4.4 Nabývání pozemků, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen „zemědělské pozemky“) cizozemci v České republice**

Nabývání zemědělských pozemků je upraveno zejména v Zákoně o podmínkách převodu zemědělských pozemků. Tento zákon se vztahuje i na převody zemědělských pozemků na cizozemce. Zemědělskými pozemky, na které se tento zákon vztahuje, a které mohou být předmětem převodu z vlastnictví státu na jiné osoby, jsou pozemky ve vlastnictví státu a ve

---

<sup>76</sup> Ministerstvo financí České republiky, vyjádření ze dne 29.1.2009.

správě Pozemkového fondu České republiky, které ke dni 24. června 1991 tvořily zemědělský půdní fond nebo do něj náležely, nebo byly zastavěny obytnými, hospodářskými budovami nebo jinými stavbami patřícími k původní zemědělské usedlosti, nebo byly zastavěny obytnými, hospodářskými budovami nebo stavbami sloužícími zemědělské výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství, a dále pozemky určené k plnění funkcí lesa, které jsou ve vlastnictví státu, které Zákon o podmínkách převodu zemědělských pozemků dále vymezuje ve svém §17.<sup>77</sup> Zákon o podmínkách převodu zemědělských pozemků rovněž v §4 odst. 1 stanoví taxativní výčet osob, které mohou výše uvedené druhy pozemků nabýt do vlastnictví. Pozemky určené k plnění funkcí lesa přitom mohou nabýt pouze obec, veřejná výzkumná instituce nebo veřejná vysoká škola. Nabývání lesních pozemků tedy Zákon o podmínkách převodu zemědělských pozemků neumožňuje.

Naproti tomu ostatní zemědělské pozemky může z cizozemců nabýt pouze občan jiného členského státu Evropské unie s EU kartou, pokud je evidován v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle zvláštního zákona, a jeho trvalý pobyt na území České republiky trvá alespoň tři roky.<sup>78</sup>

V Devizovém zákoně byla úprava nabývání nemovitostí stejná pro všechny nemovitosti až do nabytí účinnosti novely devizového zákona č. 354/2004 Sb. Novela Devizového zákona č. 354/2004 Sb., zemědělské pozemky oddělila od ostatních nemovitostí a vyčlenila pro ně samostatný odstavec. Úprava omezení nabývání zemědělských pozemků cizozemci se od úpravy v Zákoně o podmínkách převodu zemědělských pozemků v zásadě neliší, a tak jediný rozdíl mezi nabýváním zemědělských pozemků a nabýváním

---

<sup>77</sup> §1 zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, v platném znění.

<sup>78</sup> §4 zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, v platném znění.

ostatních nemovitostí cizozemci spočívá pouze v tom, že z nabývání zemědělských pozemků jsou, dle úpravy v Devizovém zákoně,<sup>79</sup> vyčleněni cizozemci EU kartou, pokud nebyli zapsáni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného úřadu obce s rozšířenou působností v České republice a jejichž trvalý pobyt v tuzemsku netrvá alespoň tři roky.<sup>80</sup>

Je ovšem nutno znovu poukázat na nový právní stav, který nastal ode dne 1.5.2009, kdy vypršelo přechodné období pro ostatní nemovitosti. Na rozdíl od ostatních nemovitostí byla pro zemědělské pozemky sjednána výjimka ze zákazu omezení volného pohybu kapitálu na dobu sedmi let, a proto stále platí, že se na právní postavení cizozemce v případě nabývání zemědělských pozemků bude aplikovat úprava obsažená v Devizovém zákoně. To znamená, že rozdíl mezi nabýváním zemědělských pozemků a ostatních nemovitostí je od 1.5.2009 mnohem větší, protože pro nabývání nemovitostí platí v zásadě volný režim, zatímco zemědělské pozemky mohou cizozemci nabývat jen výjimečně, a dokonce cizozemci – občané jiných, než členských států Evropské unie, zemědělské pozemky v České republice nemohou nabývat vůbec.

Závěrem této podkapitoly si dovoluji upozornit, že Česká republika si v Aktu o přistoupení sjednala možnost zažádat Evropskou komisi o prodloužení přechodného období vztahujícího se k zemědělským pozemkům až o tři roky. Tím by se přechodné období týkající se omezení nabývání zemědělských pozemků cizozemci mohlo prodloužit na celkovou dobu deseti let a vypršelo by tedy až v roce 2014. Podmínkou pro schválení prodloužení přechodného období je prokázání „*vážného narušení, nebo hrozby vážných narušení trhu se zemědělskou půdou v České republice.*“<sup>81</sup>

Dle informací z médií o takové žádosti Ministerstvo zemědělství České

---

<sup>79</sup> §17 zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění.

<sup>80</sup> Kotáb, P., Ossendorf, V.: K úpravě nabývání nemovitostí cizinci v České republice. *Obchodní právo*. 2004: červenec - srpen, s. 7-18.

<sup>81</sup> Příloha I. Aktu o podmínkách přistoupení – příloha č. V, Kapitola 2 – Volný pohyb kapitálu.

republiky skutečně uvažuje. Zda o prodloužení přechodného období požádá, ale není doposud jasné.<sup>82</sup>

---

<sup>82</sup> Havel, P.: Ministerstvo zemědělství uvažuje o prodloužení zákazu prodeje půdy cizincům, [www.mediafax.cz](http://www.mediafax.cz), 23.3.2010.

## **5 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>83</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 odstavec §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>84</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. Česká republika má přitom možnost požádat

---

<sup>83</sup> Článek 63 Smlouvy o fungování Evropské unie.

<sup>84</sup> Racková, G.: Nabývání nemovitostí cizinci po 1. květnu 2009, [www.profit.cz](http://www.profit.cz), 30.7.2009.

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>85</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>85</sup> Příloha I. Aktu o podmínkách přistoupení – příloha č. V, Kapitola 2 – Volný pohyb kapitálu.

## Přehled použité literatury

### Monografie:

Blechová, E.; Novotný, P. (1995): *Devizový zákon a předpisy související zákon č. 219/1995 Sb. s komentářem*, Praha: Linde Praha a.s.

Konečná, H.; Moravcová, J. (1996): *Nový devizový zákon a prováděcí předpisy s komentářem*. Praha: Polygon.

Kučera, Z. (2008). *Mezinárodní právo soukromé, 7. vydání*. Brno: Doplněk a Aleš Čeněk s.r.o.

Pavliček, V. a. (2002). *Ústava a ústavní řád české republiky - Komentář*. Praha: Linde.

Pokorný, M. (2004). *Zákon o mezinárodním právu soukromém a procesním - komentář, 2. vydání*. Praha: C.H.Beck.

Švestka, J., & Dvořák, J. a. (2005). *Občanské právo hmotné I*. Praha: ASPI.

Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M., & kol., &. (2009). *Občanský zákoník I Komentář 2. vydání*. Praha - Brno: C. H. BECK.

Tichý, L. a. (2006). *Dokumenty ke studiu evropského práva*. Praha: Linde.

Tichý, L., Rainer, A., Svoboda, P., Zemánek, J., & Král, R. (2006). *Evropské právo*. Praha: C.H.Beck.

### Odborné články:

Blechová, E. (říjen 2004). Nabývání tuzemských nemovitostí a praxe katastrálních úřadů. *Právní zpravodaj*.

Cihlář, R., & Hrdina, P. (červenec 2004). Nabývání nemovitostí občany EU v České republice. *Právní rádce*.

David, J. (duben 2005). Někteří zamyšlení nad nabýváním nemovitostí cizozemci po přistoupení ČR k EU. *Bulletin advokacie*.

Fráňa, P. (22/2007). Nabývání nemovitostí cizozemci v tuzemsku a českými občany v zahraničí. *Právní rozhledy*.

Kotáb, P.; Ossendorf, V. (červenec - srpen 2004). K úpravě nabýváním nemovitostí cizinci v České republice. *Obchodní právo*.

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

Slavíková, Z. (červen 2004). Nabývání tuzemských nemovitostí zahraničními osobami. *Právní zpravodaj*.

Právní předpisy:

44/2004 Sb. m. s. Akt o podmínkách přistoupení České republiky k Evropské unii

Smlouva o fungování Evropské unie (dříve Smlouva o založení Evropských společenství)

187/1993 Sb., Dohoda mezi Spojenými státy americkými a Českou a Slovenskou Federativní Republikou o vzájemné podpoře a ochraně investic

Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, v platném znění

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník v platném znění

Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění

Zákon č. 482/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 354/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony

Zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky, v platném znění

Zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění

Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, v platném znění

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), v platném znění

Zákon č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, v platném znění

Opatření č. 287/1938 Sb., kterým se obmezují právní jednání s některými majetkovými hodnotami

Nářízení č. 155/1939 Sb., kterým se vydává devisový řád

Zákon č. 92/1946 Sb., o vázaném devisovém hospodářství (devisový zákon)

Zákon č. 107/1953 Sb., o devizovém hospodářství

Zákon č. 142/1970 o devizovém hospodářství

Zákon č. 162/1989 Sb., devizový zákon

Zákon č. 528/1990 Sb., devizový zákon

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a k jinému zemědělskému majetku

Code civil, v platném znění

Důvodové zprávy:

Důvodová zpráva k zákonu č. 219/1995 Sb., devizový zákon, Sněmovní tisk č. 1870, 1995.

Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, sněmovní tisk č. 1870, 1993.

Důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, sněmovní tisk č. 474/0, 2004.

Důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, sněmovní tisk č. 156/0. 2007.

Důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, sněmovní tisk č. 925/0. 2009.

Internetové prameny:

[www.epravo.cz](http://www.epravo.cz).

[www.mediafax.cz](http://www.mediafax.cz).

[mojereality.com](http://mojereality.com).

[www.finance.cz](http://www.finance.cz).

[www.profit.cz](http://www.profit.cz).

www.sagit.cz

www.tyden.cz

www.mfcr.cz

[www.legifrance.com](http://www.legifrance.com)

**Name of the thesis in English: The real property acquisitions by the non-residents in the Czech Republic.**

This thesis tries to resume the development of the legal regulation of real property acquisitions by non-residents in Czech Republic because this topic became very important by the 1<sup>st</sup> of May 2009, when the first transition period of exemption from the free movement of capital within EU has ended in Czech Republic.

At the beginning of the thesis I am trying to set up the topic from the view of the theory of International Private Law. In this part the thesis explains aspects of imperative law regulations which have to be applied every time, no matter which law rules the contract. Then the thesis explains the difference between obligation statute of the contract and effects of the contract on property rights, especially on the ownership transfer with respect to the regulations included in the Act on international private law.

In next chapter the thesis summarizes the development of the legal regulation of real property acquisitions by non-residents before the Czech Republic enters in EU. This part simply describes and explains single Acts and other regulations which were in force in the past.

In the following chapter the thesis summarizes the present legal regulation included in the Act 219/1995 Coll., foreign exchange Act with respect to changes resulting from the fact that Czech Republic has joined the European Union. Then the thesis compares Czech legal regulation of acquisitions of real property by non-residents with the law of European Union and shows disharmonies between Czech law and European law concerning the topic. Then I try to explain which regulation applies for the real property acquisitions by non-residents and I set up the reasons of the result.



Before the conclusion the thesis considers with the acquisitions of agricultural lands and forests by non-residents because these lands has the own regulation in the Act 219/1995 Coll., foreign exchange Act and other Acts concerning agricultural lands.

The conclusion of thesis simply summarizes all facts considered in whole text and also considers with the de lege ferenda resolution resulting from the present situation of disharmony between Czech law and European law which results from the lack of transposition of the regulation of European law to Czech law.

Klíčová slova: nemovitost; cizozemec; vlastnictví

Klíčová slova v anglickém jazyce / keywords in English: real property;  
non-resident; ownership