

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Katedra finančního práva a finanční vědy

Diplomová práce

Liberalizace omezení nabývání nemovitostí v České republice cizozemci

Konzultant: JUDr. Petr Novotný
Zpracovatel: Michaela Drábková
Černovířská 2
779 00 Olomouc

Září 2010

Čestné prohlášení

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

V Olomouci dne 15. září 2010

Podpis

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu diplomové práce JUDr. Petru Novotnému za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce.

1.	ÚVOD.....	6
2.	PRÁVNÍ ÚPRAVA NABÝVÁNÍ NEMOVITOSTÍ CIZOZEMCI DO ROKU 1989	8
2.1	Opatření Stálého výboru č. 287/1938 Sb., kterým se obmezují právní jednání s některými majetkovými hodnotami	8
2.2	Vládní nařízení č. 155/1939 Sb., kterým se vydává devizový řád	9
2.3	Zákon č. 92/1946 Sb., o vázaném devizovém hospodářství (devizový zákon)	11
2.4	Zákon č. 107/1953 Sb., o devizovém hospodářství.....	12
2.5	Zákon č. 142/1970 Sb., o devizovém hospodářství.....	14
2.6	Zákon č. 162/1989 Sb., devizový zákon	16
3.	PRÁVNÍ ÚPRAVA NABÝVÁNÍ NEMOVITOSTÍ CIZOZEMCI PO ROCE 1989 ...	18
3.1	Zákon č. 528/1990 Sb., devizový zákon	18
3.2	Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon	21
4.	PRÁVNÍ ÚPRAVA NABÝVÁNÍ NEMOVITOSTÍ CIZOZEMCI PO VSTUPU ČESKÉ REPUBLIKY DO EVROPSKÉ UNIE.....	25
4.1	Smlouva o přistoupení České republiky k Evropské unii a závazky z ní vyplývající	25
4.2	Vnitrostátní právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci	28
4.2.1	Prameny právní úpravy	28
4.2.2	Vymezení základních pojmů.....	28
4.2.3	Nabývání zemědělských pozemků.....	35
4.2.4	Nabývání ostatních nemovitostí.....	43
4.2.5	Úloha a aplikační praxe katastrálních úřadů.....	46
4.2.6	Návrhy novel zákona č. 219/1995 Sb.	49
4.3	Další závazky České republiky vyplývající z mezinárodního práva.....	53
4.3.1	Dohoda o Evropském hospodářském prostoru	53
4.3.2	Dohody mezi Švýcarskou konfederací a Evropskou unií	54
4.3.3	Dohoda o vzájemné ochraně a podpoře investic se Spojenými státy americkými	55

4.4	Zhodnocení právní úpravy	56
5.	ZÁVĚR.....	58
6.	SEZNAM ZKRATEK.....	59
7.	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	63

1. ÚVOD

Omezení, která devizovým cizozemcům brání v nabývání tuzemských nemovitostí, se v československém, resp. českém právním řádu objevují již odedávna. Právní předpisy, ve kterých byla tato omezení obsažena, měly různou formu. Nejčastěji se jednalo o zákon. Obecně lze konstatovat, že po relativně dlouhé období mohl devizový cizozemec, jehož vymezení se měnilo téměř v každém nově přijatém právním předpise, nabývat tuzemskou nemovitost pouze s povolením. Takové povolení vydávala buď ústřední banka státu, nebo jiný k tomu příslušný subjekt.

Po roce 1989 však právní předpisy přistupují k této problematice odlišným způsobem. Nabývání tuzemských nemovitostí devizovými cizozemci je možné pouze z titulů v nich taxativně vymezených, přičemž dochází k jejich postupnému rozšiřování. Žádné povolení se tedy již nevyžaduje.

Velmi důležitým mezníkem se stal vstup České republiky do Evropské unie. Podpisem Smlouvy o přistoupení České republiky k Evropské unii se totiž Česká republika zavázala, že bude dodržovat všechna pravidla vyplývající z evropského práva, včetně těch, která upravují volný pohyb kapitálu coby jedné ze základních svobod, na kterých je založen jednotný vnitřní trh Evropské unie. Volný pohyb kapitálu zakazuje jakákoliv jeho omezení, a to jak ve vztazích mezi členskými státy, tak i ve vztazích členských států k třetím zemím. Zahrnuje mj. i možnost přímých investic do nemovitostí na území kteréhokoliv ze členských států. České republice se podařilo vyjednat z tohoto pravidla dvě výjimky v podobě pětiletého a sedmiletého přechodného období, kdy bylo možno zachovat v platnosti dosavadní omezení obsažená ve vnitrostátním právním řádu, a sice ve vztahu k objektům vedlejšího bydlení, zemědělským pozemkům a lesům. První z nich již vypršelo ke dni 1. května 2009. Po uplynutí i druhého přechodného období dojde k plné liberalizaci trhu s tuzemskými nemovitostmi. Právě v souvislosti s vyjednáváním výjimek ze zásady volného pohybu kapitálu se nabývání tuzemských nemovitostí devizovými cizozemci dostalo do popředí zájmu odborníků, ale též laické veřejnosti.

Cílem této diplomové práce je podat ucelený výklad o otázkách spojených s nabýváním tuzemských nemovitostí devizovými cizozemci a zároveň se pokusit o shrnutí omezení, která v právním řádu Československa, resp. České republiky existovala od roku 1938 až do současnosti.

Hlavní část práce se soustředí na stav právního řádu po 1. květnu 2004, tedy po již zmíněném vstupu České republiky do Evropské unie. Novela devizového zákona z roku 1995, provedená zákonem č. 354/2004 Sb., která měla uvést jeho ustanovení do souladu s tím, co si Česká republika na půdě Evropské unie nakonec vyjednala, se totiž ukázala být značně problematickou. Pozornost je věnována i výkladu vybraných souvisejících pojmů a institutů, stejně jako ostatním závazkům vyplývajícím pro Českou republiku z mezinárodního práva.

Při zpracování této práce budu vycházet z dostupné literatury v podobě monografií i článků, ale i z dalších zdrojů jako např. databází právních předpisů.

2. PRÁVNÍ ÚPRAVA NABÝVÁNÍ NEMOVITOSTÍ CIZOZEMCI DO ROKU 1989

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

Stálý výbor Národního shromáždění republiky Československé dne 16. listopadu 1938 přijal podle § 54 ústavní listiny¹ opatření, kterým omezil možnost disponovat s nemovitostmi ležícími na území Československé republiky. V souladu s § 1 opatřením bylo s těmito nemovitostmi či s právy na nich možno právně nakládat ve prospěch devizového cizozemce pouze tehdy, pokud k takovému jednání udělila povolení ústřední banka státu, tedy v této době Národní banka československá².

Za devizového cizozemce opatření § 3 považovalo:

- (a) fyzické osoby, které měly své bydliště v cizině nebo se tam trvale zdržovaly,
- (b) právnické osoby, které měly v cizině své sídlo.

Shodně pro obě skupiny osob opatření stanovilo, že cizinou se rozumělo i území obsazené cizí mocí, tedy území obsazené na základě Mnichovské dohody podepsané dne 30. září 1938³.

Kategorii devizových tuzemců opatření výslovně nedefinovalo, avšak výkladem a contrario bylo možno dovodit, že sem spadaly všechny ostatní fyzické a právnické osoby, které nesplňovaly podmínky pro zařazení do kategorie devizových cizozemců.

Pojem bydliště byl vykládán podle zákona č. 76/1927 Sb., o přímých daních. Za bydliště se považovalo *takové místo, kde měla fyzická osoba byt, přičemž bylo dále třeba,*

¹ § 54 odst. 1 zákona č. 121/1920 Sb., zákon, kterým se uvozuje ústavní listina Československé republiky: „V době od rozpuštění některé sněmovny neb od uplynutí jejího volebního období až do opětného sejití sněmoven, dále po dobu, po kterou zasedání jejich jest odročeno neb ukončeno, činí neodkladná opatření, i když by k nim jinak bylo třeba zákona, a koná dozor na moc vládní a výkonnou 24členný výbor, do něhož zvolí ze sebe 16 členů a tolikéž náhradníků sněmovna poslanecká a 8 členů a tolikéž náhradníků senát vždy na jeden rok. Náhradník se volí pro určitého člena.“

² Národní banka Československá byla zřízena podle zákona č. 347/1920 Sb., o akciové bance cedulové. Svoji činnost zahájila jako cedulová banka Československé republiky dne 1. dubna 1926. Do této doby vykonával úkoly spojené se správou měny zvláštní Bankovní úřad ministerstva financí. Dne 27. ledna 1939 byla Národní banka Československá přejmenována na Národní banku Česko-Slovenskou, ta následně 31. března 1939 na Národní banku pro Čechy a Moravu. Její působnost byla po té vládním nařízením č. 96/1939 Sb. s účinností od 7. dubna 1939 omezena na území Protektorátu Čechy a Morava. Po konci druhé světové války byla dekretem č. 139/1945 Sb., obnovena činnost Národní banky Československé, která od roku 1960 na základě zákona č. 31/1960 Sb. působila jako Státní banka československá. K 1. lednu 1993 vznikla Česká národní banka.

³ V tomto ustanovení lze sledovat silnou podmíněnost historickou situací, která v době vydání opatření existovala.

aby existovaly okolnosti, ze kterých bylo možno vyvodit úmysl takové osoby zdržovat se zde trvale. Naproti tomu prosté zdržování se tento úmysl postrádalo. Nebylo třeba, aby se daná osoba zdržovala po celou dobu na jednom místě⁴. Podle názoru teorie dokonce nemuselo jít ani o zdržování se dobrovolné.

Za sídlo právnické osoby se považovala *obec, v níž byla umístěna řídicí složka právnické osoby*⁵.

Nemovitost definoval § 293 obecného zákoníku občanského, který byl přijat již v dobách existence Habsburské monarchie jako císařský patent. Na základě zákona č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého se jeho ustanovení stala součástí právního řádu samostatného Československa po jeho vzniku v roce 1918, přičemž vymezení věcí nemovitých zůstalo nezměněno až do přijetí tzv. středního občanského zákoníku v roce 1950. Jako věci nemovité chápal obecný zákoník občanský ty, které nebyly věcmi movitými - tedy věci, které nebylo možné bez porušení jejich podstaty přenášet z jednoho místa na druhé. Za věci v právním smyslu nemovité však považoval i věci, které představovaly ve své podstatě věci movité, a to tehdy, pokud tvořily na základě zákona nebo vlastníkova určení příslušenství nemovité věci. *Věcmi nemovitými tedy mohla být i určitá reálná práva*⁶.

Stavby se pokládaly za věci movité, pokud se nejednalo o stavby trvalé. Tato trvalost se posuzovala podle toho, zda stavba byla zřízena s úmyslem, aby na pozemku trvale zůstala, nikoli tedy podle stavebnětechnických hledisek jako dnes. *Proto stavby zřízené jen v mezích stavebníkova omezeného užívacího práva k pozemku (tzv. superaedifikáty), tedy stavby zřízené v rámci práva pachtu, nájmu nebo práva stavby, se považovaly za věci movité, případně za součást práva, na základě kterého byly zřízeny*⁷.

2.2 Vládní nařízení č. 155/1939 Sb., kterým se vydává devisový řád

Vládní nařízení z roku 1939 nepřineslo v ohledu nabývání tuzemských nemovitostí devizovými cizozemci žádnou změnu. I nadále tedy bylo ve smyslu § 13 třeba

⁴ HAINZ, J., KOZÁK, J. *Devisový zákon a ostatní československé devisové předpisy v komentovaném vydání*. Praha, 1946. s 17.

⁵ PELIKÁNOVÁ, I. *Obchodní právo*, I. díl. Praha: ASPI a.s., s. 230.

⁶ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitostí*. 2. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010. s. 98.

⁷ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitostí*. 2. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010. s. 99.

povolení ústřední banky státu⁸.

Vládní nařízení na rozdíl od opatření vymezovalo pojem tuzemce i cizozemce, a sice v § 19. Za devizové tuzemce považovalo:

- (a) fyzické osoby, které v tuzemsku měly své bydliště či trvalý pobyt,
- (b) právnické osoby, které v tuzemsku měly své sídlo či místo správy, a
- (c) pobočky (filiálky) cizozemských podniků a podniky cizozemců v tuzemsku⁹, a to i tehdy, bylo-li místo jejich správy v cizině.

Za devizové cizozemce považovalo:

- (a) fyzické osoby, které měly v cizině své bydliště či trvalý pobyt,
- (b) právnické osoby se sídlem nebo místem správy v cizině, a
- (c) pobočky (filiálky) tuzemských podniků a podniky tuzemců v cizině¹⁰, pokud místo jejich správy nebylo v tuzemsku.

V případě pochybností o devizovém statusu fyzické či právnické osoby byla podle § 19 ústřední banka státu oprávněna ve shodě s ministerstvem financí o této otázce závazně rozhodnout.

Dále vládní nařízení obsahovalo v § 20 specifické ustanovení pro případ, kdy tuzemec přeložil bydliště nebo trvalý pobyt do ciziny¹¹. Taková osoba se označovala jako vystěhovalec a zůstala i nadále podrobena stanoveným omezením, zákazům a povinnostem, pokud se jednalo o hodnoty, které jí náležely v době vystěhování, jakož i o jejich výtěžky, výnosy a hodnoty náhradní.

Vládní nařízení mělo územní působnost omezenou pouze na území Protektorátu Čechy a Morava. V pohraničních oblastech se tedy nepoužívalo. Zde totiž platily předpisy německé, které však s osvobozením pozbyly platnosti.

Ohledně vymezení pojmu bydliště, sídla a nemovitosti lze odkázat to, co již bylo uvedeno v kapitole 2.1. této práce.

⁸ Národní banka pro Čechy a Moravu.

⁹ Bez ohledu na to, zda byly právně samostatné či nikoliv.

¹⁰ Bez ohledu na to, zda byly právně samostatné či nikoliv.

¹¹ Toto ustanovení mělo retroaktivní charakter. Vztahovalo se i na osoby, které se vystěhovaly po 31. srpnu 1938.

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

Devisový zákon z roku 1946 po konci druhé světové války upravil otázky devisového hospodářství jednotně pro území celého Československa. Nabývání tuzemských nemovitostí devizovými cizozemci, jakož i práv na nich, a právní nakládání s nimi bylo i nadále podmíněno udělením povolení ústřední bankou státu¹². Devizový zákon z roku 1946 však v § 21 změnil definici pojmu devizového tuzemce i cizozemce.

Za devizové tuzemce devizový zákon z roku 1946 považoval:

- (a) fyzické osoby, které měly v tuzemsku své bydliště nebo se zde alespoň po dobu jednoho roku zdržovaly,
- (b) právnické osoby, sdružení osob a podniky (firmy), které měly v tuzemsku sídlo nebo místo správy, a
- (c) tuzemské pobočky (reprezentace, závody apod.) devizových cizozemců, ať již byly právně samostatné či nikoliv, a to i tehdy, pokud se místo jejich správy, po případě ústřední správy, nacházelo v cizině.

I zde byla ústřední banka státu oprávněna v pochybnostech ve shodě s ministerstvem financí závazně rozhodnout, zda určitá osoba nebo jiný útvar byla či nebyla devizovým tuzemcem nebo devizovým cizozemcem.

Devisový zákon z roku 1946 v § 25 výslovně pamatoval i na nabývání tuzemské nemovitosti v souvislosti s exekucí, konkrétně v dražbě. I za této situace však musel devizový cizozemec získat povolení ústřední banky státu.

Ústřední banka státu mohla udělení povolení učinit závislým na splnění podmínek zabezpečujících dosažení účelů sledovaných devizovým zákonem z roku 1946. Také byla v souladu s § 27 oprávněna udělit výjimku, tedy stanovit, ve kterých případech a za jakých podmínek se povolení nevyžadovalo.

Ohledně vymezení pojmu bydliště fyzické osoby, sídla právnické osoby a nemovitosti lze i zde odkázat na to, co již bylo uvedeno v kapitole 2.1. této práce, resp. ohledně nemovitosti tento odkaz platí pouze částečně.

K 1. lednu 1951 totiž nabytí účinnosti tzv. střední občanský zákoník, který přinesl do vymezení nemovitých věcí zásadní průlom. Věci nemovité v § 26 vymezil jako pozemky a stavby, s výjimkou staveb dočasných. Zároveň v § 25 popřel uplatnění zásady

¹² Národní banka československá.

„superficies solo cedit“ tím, že stanovil, že stavba není součástí pozemku¹³. Proto nadále mohl existovat odlišný režim pro pozemky a pro stavby, které se na nich nacházely. Na dočasnost, resp. trvalost stavby se usuzovalo jednak z vůle vlastníka stavby, jednak z právního vztahu mezi ním a vlastníkem pozemku. Na cizím pozemku bylo za splnění podmínek nově možno zřídit i stavbu trvalou. *Socialistickým právníkům osobám bylo přiznáno právo zřizovat trvalé stavby na pozemcích státu, které jim byly svěřeny do trvalého užívání. Vedle toho bylo jinými právními předpisy postupně umožněno zřizovat stavby na cizích pozemcích jednotlivým zemědělským družstvům na základě práva družstevního užívání. Na státní půdě směly zřizovat trvalé stavby národní podniky na základě práva hospodaření.*¹⁴

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

Zákonem o devizovém hospodářství z roku 1953 byl do československého práva zaveden tzv. devizový monopol státu¹⁵. Na právní úpravu nabývání tuzemských nemovitostí devizovými cizozemci však tato změna neměla větší vliv. Devizoví tuzemci ani za účinnosti tohoto zákona nesměli bez povolení, tentokrát vydávaného nikoli ústřední bankou státu, ale ministerstvem financí, na devizové cizozemce takové nemovitosti převádět¹⁶. Změněny však opět byly definice pojmů devizového tuzemce a devizového cizozemce.

Za devizové tuzemce zákon o devizovém hospodářství z roku 1953 v § 5 považoval:

- (a) fyzické osoby, které měly v tuzemsku své bydliště nebo se zde alespoň po dobu jednoho roku zdržovaly,

¹³ Se znovuzavedením zásady superficies solo cedit počítá návrh nového občanského zákoníku.

¹⁴ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitostí*. 2. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010. s. 100.

¹⁵ Devizový monopol byl chápán jako výhradní právo státu uskutečňovat platební a úvěrový styk se zahraničím a k tomu účelu soustřeďovat platební prostředky a rozhodovat o nakládání s nimi. (KARNET, A. et al. *Devizové právo československé: výklad zákona č. 142/1970 Sb., o devizovém hospodářství, vyhlášky č. 143/1970 Sb., kterou se provádí zákon o devizovém hospodářství a Podmínek Státní banky československé ze dne 1. února 1972, za nichž lze konat platy do zahraničí, které souvisejí s prováděním mezinárodního obchodu, mezinárodní dopravy a mezinárodního zasilatelství a Podmínek pro devizové krytí dovozu*. Praha, Státní banka československá, 1972. s. 6.

¹⁶ § 6.

- (b) československé příslušníky zdržující se v cizině z příkazu československých státních a jiných orgánů a jejich rodinné příslušníky zdržující se s nimi v cizině, a
- (c) osoby právnické, které měly v tuzemsku své sídlo.

Osoby, které nespádaly do kategorie devizových tuzemců, byly devizovými cizozemci.

Na základě zmocnění obsaženého v § 5 odst. 4 zákona o devizovém hospodářství z roku 1953 ministr financí stanovil vyhláškou č. 11/1954 Ú. l., že za devizové tuzemce se nepovažovali, i když se zdržovali v tuzemsku déle než jeden rok:

- (a) cizí státní příslušníci náležející k diplomatickému, kancelářskému a pomocnému personálu cizích zastupitelských úřadů v Československé republice nebo k personálu mezinárodních organizací, institucí nebo orgánů působících na území Československé republiky, jakož i členové jejich rodin, za předpokladu, že byli registrováni u ministerstva zahraničních věcí a že, pokud šlo o personál cizích zastupitelských úřadů a členy jejich rodin, byla-li vzájemnost zaručena, a
- (b) cizí státní příslušníci, kteří se zdržovali v tuzemsku pouze přechodně a výhradně jen za účelem provedení určitých prací (montéři, techničtí poradci, znalci apod.), studia na československých školách nebo za účelem léčení.

Bydliště předpokládalo jednak skutečnou přítomnost osoby (corpus), jednak úmysl se v tuzemsku trvale zdržovat (animus). Bydliště se neztrácelo přechodným přerušáním skutečné přítomnosti v něm (přechodným pobytem v zahraničí), jestliže existoval úmysl se vrátit¹⁷.

U pobytu, tedy zdržování se, byla rozhodující jen skutečná přítomnost v tuzemsku. Vydání povolení k pobytu samo o sobě nemělo pro devizovou příslušnost důsledky. V případě pobytu na území Československa kratšího než jeden rok nebyl status devizového tuzemce přiznáván, ledaže k takovému pobytu přistoupil ještě úmysl se zde

¹⁷ KARNET, A. et al. *Devizové právo československé: výklad zákona č. 142/1970 Sb., o devizovém hospodářství, vyhlášky č. 143/1970 Sb., kterou se provádí zákon o devizovém hospodářství a Podmínek Státní banky československé ze dne 1. února 1972, za nichž lze konat platy do zahraničí, které souvisejí s prováděním mezinárodního obchodu, mezinárodní dopravy a mezinárodního zasílatelství a Podmínek pro devizové krytí dovozů*. Praha, Státní banka československá, 1972. s. 26.

trvale zdržovat. Tímto způsobem došlo k založení bydliště s důsledky z toho vyplývajícími.

Teorie v totalitním období tíhla k tomu, že za sídlo právnické osoby považovala obec, v níž byla umístěna řídicí složka právnické osoby. Praxe naopak dávala přednost pojetí sídla jako adresy řídicí složky právnické osoby, tedy údaji značně podrobnějšímu¹⁸.

Ohledně vymezení pojmu nemovitosti lze odkázat na výklad uvedený v kapitole 2.3 této práce, avšak opět pouze částečně.

Přístup zvolený středním občanským zákoníkem totiž změnil nový občanský zákoník k 1. dubnu 1964, který, byť několikrát novelizován, platí dodnes. Jak již bylo řečeno, zavedl jiné kritérium pro odlišení stavby jako věci movité a nemovité. Podrobnější vymezení pojmu nemovitost podle tohoto právního předpisu obsahuje kapitola 4.2.2.3 této práce.

2.5 Zákon č. 142/1970 Sb., o devizovém hospodářství

Zákon o devizovém hospodářství z roku 1970 taktéž představoval právní vyjádření devizového monopolu státu. Ani podle tohoto právního předpisu však úprava nabývání tuzemských nemovitostí větších změn nedoznala. Nabývání tuzemských nemovitostí cizozemci podmiňoval i devizový zákon z roku 1970 udělením povolení ústřední bankou státu. K vydání takového povolení byla sice podle devizového zákona z roku 1970 příslušná Státní banka československá, prováděcí vyhláška Federálního ministerstva financí a federálního ministerstva zahraničního obchodu č 143/1970 Sb. však na základě zmocnění § 29 odst. 1 zákona o devizovém hospodářství z roku 1970 přenesla tuto pravomoc na Správu pro věci majetkové a devizové. Upravena však byla vymezení devizových tuzemců a devizových cizozemců.

Za devizové tuzemce § 6 devizového zákona považoval:

- (a) fyzické osoby, které měly v tuzemsku bydliště nebo se zde alespoň po dobu jednoho roku zdržovaly,
- (b) československé státní občany, kteří se zdržovali v zahraničí se souhlasem příslušných státních orgánů a rodinné příslušníky takových osob, které se s nimi v zahraničí zdržovaly, a

¹⁸ PELIKÁNOVÁ, I. Obchodní právo, I. díl. Praha: ASPI a.s., s. 230.

(c) osoby právnické, které měly v tuzemsku své sídlo.

Jiné fyzické a právnické osoby § 6 devizového zákona z roku 1970 považoval za devizové cizozemce.

K zákonnému vymezení devizových tuzemců a cizozemců však i v tomto období přistupovala další pravidla stanovená v již zmíněné prováděcí vyhlášce č. 143/1970 Sb.

Za devizové tuzemce se podle § 1 nepovažovali, i když se zdržovali v tuzemsku déle než jeden rok:

- (a) cizí státní příslušníci - členové diplomatické mise cizích zastupitelských úřadů v Československé socialistické republice (vedoucí mise, členové diplomatického, technického, administrativního a služebního personálu), členové jejich rodin a jejich soukromé služební osoby, byli-li registrováni u federálního ministerstva zahraničních věcí a byla-li vzájemnost zaručena,
- (b) cizí státní příslušníci náležející k zaměstnancům mezinárodních organizací, institucí nebo orgánů, působících na území Československé socialistické republiky a členové jejich rodin,
- (c) cizí státní příslušníci náležející k zaměstnancům reprezentací zahraničních organizací (podniků) působících na území Československé socialistické republiky a členové jejich rodin, byla-li vzájemnost zaručena,
- (d) cizí státní příslušníci zdržující se v Československé socialistické republice pouze přechodně a výhradně k provedení určitých prací (montéři, techničtí poradci, znalci apod.), za účelem studia na československých školách, na praxi a školení nebo léčení, a
- (e) mezinárodní organizace, i když měly v tuzemsku své sídlo.

Za devizové tuzemce se dále nepovažovali českoslovenští státní občané a jejich rodinní příslušníci, i když se zdržovali v zahraničí se souhlasem příslušných státních orgánů:

- (a) nasvědčovaly-li skutkové okolnosti jejich úmyslu zůstat v zahraničí trvale, anebo
- (b) jestliže se vystěhovali z Československé socialistické republiky na vystěhovalecký pas.

Příslušným státním orgánem se ve smyslu § 6 odst. 1 devizového zákona z roku 1970 rozuměl *pasový orgán (toho času federální orgán), který uděloval výjezdní doložky*

k cestovním pasům, popř. vydával vystěhovalecké pasy. Tímto orgánem tedy nebyl např. jiný státní orgán, který povolil služební cestu svého zaměstnance do ciziny. Skončením doby, na kterou byl pobyt devizového tuzemce – československého státního občana – v zahraničí povolen ve výjezdní doložce, skončil i souhlas příslušného státního orgánu. Devizový tuzemec, který se do této doby nevrátil ze zahraničí, se stával devizovým cizozemcem a s jeho majetkem bylo možno nakládat jen s devizovým povolením¹⁹.²⁰

Dosah pojmu souhlasu příslušného státního orgánu byl širší než dřívější pojem „příkaz“, který používal zákon o devizovém hospodářství z roku 1953.

Ohledně výkladu pojmu bydliště a pobytu, resp. zdržování se fyzické osoby a sídla právnické osoby lze odkázat na kapitolu 2.4 této práce a ohledně nemovitosti na kapitolu 4.2.2.3 této práce.

2.6 Zákon č. 162/1989 Sb., devizový zákon

Po pádu komunismu v listopadu 1989 bylo třeba započít s transformací dosud centrálně řízené československé ekonomiky na ekonomiku tržní. Jedním z právních předpisů, které měly k tomuto cíli postupně vést, byl i devizový zákon z roku 1989. Jeho účelem bylo *vytvořit v devizové oblasti příznivé podmínky pro zapojení československého hospodářství do mezinárodní dělby práce, pro rovnováhu platební bilance a stabilitu kupní síly československé měny a zabezpečit ochranu celospolečenských zájmů, zejména československé měny, s cílem postupného dosažení její směnitelnosti²¹.*

Devizový zákon z roku 1989 již nevycházel z principu devizového monopolu státu. Nabývání tuzemských nemovitostí devizovými cizozemci upravoval § 26. Jeho původní znění se ještě velmi podobalo právní úpravě do té doby účinné a podmiňovalo převod vlastnického práva k tuzemské nemovitosti na devizového cizozemce devizovým povolením příslušného devizového orgánu²². Takové povolení však nebylo třeba, pokud

¹⁹ Devizové povolení bylo zavedeno prováděcí vyhláškou a mělo širší dosah, protože zahrnovalo nejen povolení banky, ale i dalších orgánů státní správy.

²⁰ KARNET, A. et al. *Devizové právo československé: výklad zákona č. 142/1970 Sb., o devizovém hospodářství, vyhlášky č. 143/1970 Sb., kterou se provádí zákon o devizovém hospodářství a Podmínek Státní banky československé ze dne 1. února 1972, za nichž lze konat platy do zahraničí, které souvisejí s prováděním mezinárodního obchodu, mezinárodní dopravy a mezinárodního zasílatelství a Podmínek pro devizové krytí dovozů*. Praha, Státní banka československá, 1972. s. 27.

²¹ Důvodová zpráva k návrhu zákona.

²² Příslušným devizovým orgánem podle § 7 byla Státní banka československá, dále federální ministerstvo financí nebo ministerstvo financí, cen a mezd České republiky.

šlo o nakládání pro případ smrti. Toto ustanovení bylo novelizováno zákonem č. 109/1990 Sb., a sice ke dni 1. května 1990.

Novelizované znění § 26 jasně odráželo snahu omezit převody tuzemských nemovitostí na devizové cizozemce. Jako důvody byly označovány rozdíly v cenách československých a zahraničních nemovitostí, související odlišná kupní síla devizových cizozemců a rovněž mimořádný zájem zahraničních osob (zejména investorů) o nabytí tuzemských nemovitostí.

Podle nově vloženého § 26 odst. 4 tedy v období od 1. května 1990 do 31. října 1990 nemohl devizový cizozemec nabývat vlastnické právo k nemovitostem devizového tuzemce na území ČSFR s výjimkou dědění. Vláda ČSFR byla po dohodě s vládou České republiky a vládou Slovenské republiky oprávněna nařízením stanovit podmínky, za kterých devizový tuzemec mohl výjimečně převést vlastnické právo k těmto nemovitostem na devizového cizozemce.

Novelizace devizového zákona z roku 1989 provedená zákonem č. 403/1990 Sb. doplnila k 1. listopadu 1990 možnost nabytí tuzemské nemovitosti jejím vydáním podle zákona o zmírnění následků některých majetkových křivd. Na základě novelizace provedené zákonem č. 427/1990 Sb. ke dni 1. prosince 1990 pak přibyla možnost takového nabytí vydražením podle zákona o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby.

Podle § 6 devizového zákona z roku 1989 se za devizové tuzemce považovaly:

- (a) fyzické osoby, které měly v tuzemsku své bydliště nebo se zde zdržovaly nepřetržitě po dobu alespoň jednoho roku,
- (b) právnické osoby, které měly v tuzemsku své sídlo, a
- (c) mezinárodní organizace se sídlem v tuzemsku, zřízené nebo vyvíjející činnost v ČSFR podle zvláštních předpisů²³, pokud jejich činnost neměla výhradně podnikatelskou povahu.

Za devizové tuzemce se naopak nepovažovali, i když se v tuzemsku zdržovali déle než jeden rok, cizí státní příslušníci, kteří byli:

- (a) registrováni u federálního ministerstva zahraničních věcí jako členové nebo pracovníci diplomatické mise nebo konzulárního úřadu cizího státu, členové

²³ Podrobnosti upravoval zákon č. 11/1985 Sb., o podmínkách činnosti organizací s mezinárodním prvkem v Československé socialistické republice.

jejich rodin nebo jejich soukromé služební osoby, byla-li zaručena vzájemnost v tomto cizím státu,

- (b) zaměstnanci mezinárodních organizací, institucí nebo orgánů na území ČSFR a členové jejich rodin, byla-li zaručena vzájemnost ve státu, jehož byly tyto osoby příslušníky,
- (c) pracovníky obchodního zastupitelství devizového cizozemce nebo podniků se zahraniční majetkovou účastí působících na území ČSFR a členové jejich rodin, byla-li zaručena vzájemnost ve státu, jehož byly tyto osoby příslušníky, nebo
- (d) v tuzemsku pouze přechodně a výhradně k provedení určitých prací, za účelem studia na československých školách, léčení, k získání praxe nebo k vykonání činnosti v tuzemsku na základě mezinárodní smlouvy, jakož i členové jejich rodin, dokud tyto osoby neobdržely od příslušných československých orgánů povolení k trvalému pobytu.

Ostatní fyzické a právnické osoby zákon považoval za devizové cizozemce.

Ohledně vymezení pojmu bydliště fyzické osoby a sídla právnické osoby lze odkázat na kapitolu 2.4 této práce, ohledně pojmu nemovitosti pak na kapitolu 4.2.2.3 této práce.

3. PRÁVNÍ ÚPRAVA NABÝVÁNÍ NEMOVITOSTÍ CIZOZEMCI PO ROCE 1989

3.1 Zákon č. 528/1990 Sb., devizový zákon

Rychle se měnící společenské a hospodářské podmínky si již v roce 1990 vyžádaly přijetí nového devizového zákona, který se nabývání tuzemských nemovitostí cizozemci dotkl jednak s ohledem na podmínky, za kterých bylo takové nabývání povoleno, jednak opět s ohledem na vymezení pojmů devizového tuzemce a devizového cizozemce.

Po dobu účinnosti devizového zákona z roku 1990 došlo hned k několika novelizacím, které pozměnily obě dvě výše zmíněné oblasti.

Podle § 25 devizového zákona v původně přijatém znění, tedy od 1. ledna 1991 do 30. června 1992, platilo, že devizový cizozemec mohl nabývat vlastnické právo k nemovitostem v ČSFR pouze:

- (a) pokud tak stanovil zvláštní zákon²⁴, nebo
- (b) děděním.

Novelizované znění § 25²⁵ 1. července 1992 rozšířilo okruh situací, za kterých mohl devizový cizozemec tuzemskou nemovitost nabýt, a sice:

- (a) pro diplomatické zastoupení cizího státu za podmínky vzájemnosti,
- (b) šlo-li o nemovitost nabývanou do bezpodílového spoluvlastnictví manželů, z nichž pouze jeden byl devizovým cizozemcem, nebo měl-li nabýt nemovitost devizový cizozemec - fyzická osoba od manžela, rodičů nebo prarodičů,
- (c) výměnou tuzemské nemovitosti, kterou vlastnil, za jinou tuzemskou nemovitost, jejíž hodnota nepřevyšovala hodnotu původní nemovitosti,
- (d) pokud měl předkupní právo z titulu podílového spoluvlastnictví nemovitosti podle občanského zákoníku, nebo
- (e) pokud šlo o stavbu, kterou devizový cizozemec vystavěl na vlastním pozemku.

Pojem devizového tuzemce upravoval § 5. Podle tohoto ustanovení v původním znění se za devizové tuzemce považovaly:

- (a) fyzické osoby, které měly v tuzemsku evidováno bydliště podle zákona o evidenci pobytu občanů,
- (b) právnické osoby, které měly v tuzemsku své sídlo,
- (c) fyzické osoby - podnikatelé, které byly zapsány v podnikovém rejstříku,
- (d) mezinárodní organizace se sídlem v tuzemsku, zřízené nebo vyvíjející činnost v ČSFR podle zvláštních předpisů²⁶.

Fyzická osoba – podnikatel byl považován za devizového tuzemce – právnickou osobu, avšak pouze za předpokladu, že splňoval podmínku zapsání v podnikovém rejstříku, který upravoval zákon č. 114/1064 Sb., o podnikovém rejstříku.

Ostatní fyzické osoby a právnické osoby spadaly do kategorie devizových cizozemců.

Podle novelizovaného znění²⁷ se za devizové tuzemce považovaly:

²⁴ Např. zákon o zmírnění následků některých majetkových křivd, zákon o převezech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby nebo zákon o půdě.

²⁵ Zákon č. 228/1992 Sb.

²⁶ Zákon č. 11/1985 Sb., o podmínkách činnosti organizací s mezinárodním prvkem v Československé socialistické republice.

- (a) fyzické osoby, které měly v tuzemsku trvalý pobyt, a
- (b) právnické osoby, které měly v tuzemsku své sídlo.

Ostatní fyzické a právnické osoby považoval devizový zákon z roku 1990 za devizové cizozemce, a to včetně mezinárodních organizací se sídlem v tuzemsku, zřízených a vyvíjejících činnost v ČSFR podle zvláštních předpisů. Dále stanovil, že práva a povinnosti devizových tuzemců - právnických osob se vztahovaly rovněž na devizové tuzemce, kteří byli fyzickými osobami – podnikateli²⁸, při vykonávání jejich podnikatelské činnosti.

Trvalý pobyt upravoval zákon o hlášení a evidenci pobytu občanů. Ustanovení § 3 odst. 1 jej vymezovalo jako pobyt v místě stálého bydliště občana, a to zpravidla v místě, kde měl rodinu, byt nebo zaměstnání. Trvalý pobyt mohli mít občané jen v objektech, které byly označeny číslem podle zvláštních předpisů²⁹.

Trvalý pobyt však mohli získat i cizinci. Podle § 7 zákona o pobytu cizinců na území ČSFR³⁰ byl cizinec oprávněn pobývat trvale na území České republiky na základě povolení k trvalému pobytu, které bylo možné udělit zejména za účelem sloučení rodiny; pokud manžel, příbuzný v pokolení přímém nebo sourozenec cizince měl trvalý pobyt na území České republiky; v jiných humanitárních případech nebo pokud to bylo odůvodněno zahraničně politickým zájmem České republiky. Z působnosti zákona o pobytu cizinců byli vyloučeni žadatelé o přiznání postavení uprchlíka a cizinci, kterým bylo toto postavení přiznáno³¹.

Sídlo právnické osoby bylo od 1. ledna 1992 v souladu s § 2 odst. 3 obchodního zákoníku vymezeno jako adresa zapsaná jako sídlo nebo místo podnikání v obchodním rejstříku nebo v jiné zákonem upravené evidenci.

Ohledně vymezení pojmu nemovitosti lze opět odkázat na kapitolu 4.2.2.3 této práce.

²⁷ Zákon č. 228/1992 Sb.

²⁸ § 2 odst. 2 obchodního zákoníku.

²⁹ Vyhláška Ústředního úřadu pro věci národních výborů č. 97/1961 Sb., o názvech obcí, označování ulic a číslování domů. Vyhláška ministerstva vnitra SSR č. 93/1970 Sb., o určování názvů obcí a jejich částí, ulic a jiných veřejných prostranství a o číslování budov.

³⁰ Zákon sice hovoří o ČSFR, avšak době vstupu devizového zákona z roku 1995 v účinnost již šlo o Českou republiku na základě ustanovení úst. zákona č. 4/1993 Sb.

³¹ Úpravu podmínek jejich vstupu a pobytu obsahoval zákon č. 498/1990 Sb., o uprchlících.

3.2 Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon

Devizový zákon z roku 1995 se stal *jedním z nejvýznamnějších právních předpisů, jehož přijetím bylo potvrzeno úspěšné dovršení transformace české ekonomiky do standardní tržní podoby.*³²

Jedním z hlavních cílů devizového zákona z roku 1995 bylo umožnit dosažení směnitelnosti české měny podle článku VIII Dohody o Mezinárodním měnovém fondu³³ a splnit tak závazky, které z ní pro Českou republiku vyplývaly.

Devizový zákon z roku 1995 v otázce nabývání tuzemských nemovitostí zachoval omezení takového nabývání v podobě, v jaké je obsahoval devizový zákon z roku 1990 s doplněním, že něco jiného mohly stanovit zvláštní právní předpisy³⁴. Ke změně však došlo v souvislosti se subjekty, na které se tato omezení vztahovala. Devizový zákon z roku 1995 totiž v § 17 stanovil, že se týkala pouze devizových cizozemců, kteří nebyli občany České republiky.

Tuzemskou nemovitost tedy mohl devizový cizozemec, pokud nebyl občanem České republiky a zvláštní zákon nestanovil jinak, nabýt pouze:

- (a) děděním,
- (b) pro diplomatické zastoupení cizího státu za podmínky vzájemnosti,
- (c) šlo-li o nemovitost nabývanou do bezpodílového spoluvlastnictví manželů, z nichž pouze jeden byl cizozemcem, nebo měl-li cizozemec nabýt nemovitost od manžela, rodičů nebo prarodičů,
- (d) výměnou tuzemské nemovitosti, kterou vlastnil, za jinou tuzemskou nemovitost, jejíž cena obvyklá nepřevyšovala cenu obvyklou původní nemovitosti,
- (e) pokud měl předkupní právo z titulu podílového spoluvlastnictví nemovitosti,
- (f) šlo-li o stavbu, kterou cizozemec vystavěl na vlastním pozemku, nebo
- (g) pokud tak výslovně stanovil zvláštní zákon.

Novelizace provedená zákonem č. 482/2001 Sb. doplnila ke dni 1. ledna 2002 do původního znění další odstavec, který stanovil, že devizový cizozemec - právnická osoba,

³² BLECHOVÁ, O., NOVOTNÝ, P. *Devizový zákon a předpisy související: zákon č. 219/1995 Sb. s komentářem*. 1. vyd. Praha: Linde, 1995. str. 5.

³³ Publikovaná jako Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí č. 373/1990 Sb.

³⁴ Např. zákon o půdě.

kteřá měla v tuzemsku umístěn podnik nebo organizační složku podniku a byla oprávněna v tuzemsku podnikat ve smyslu § 21 obchodního zákoníku, mohl kromě případů výše uvedených nabývat vlastnické právo k nemovitostem v tuzemsku s výjimkou pozemků, které tvořily zemědělský půdní fond nebo do něj náležely³⁵, a pozemků určených k plnění funkcí lesa³⁶.

Za devizové tuzemce devizový zákon z roku 1995 v § 1 považoval:

- (a) fyzické osoby s trvalým pobytem v tuzemsku, a
- (b) právnické osoby se sídlem v tuzemsku.

Jiné než výše uvedené osoby považoval devizový zákon z roku 1995 za devizové cizozemce.

Do 1. července 2000 upravoval trvalý pobyt zákon o hlášení a evidenci pobytu občanů. Ustanovení § 3 odst. 1 jej vymezovalo jako pobyt v místě stálého bydliště občana, a to zpravidla v místě, kde měl rodinu, byt nebo zaměstnání. Trvalý pobyt mohli mít občané jen v objektech, které byly označeny číslem podle zvláštních předpisů³⁷.

Ke změnám došlo v souvislosti s přijetím zákona o evidenci obyvatel. Trvalým bydlištěm se podle § 10 odst. 1 rozuměla adresa pobytu občana v České republice, kterou si občan zvolil zpravidla v místě, kde měl rodinu, rodiče, byt nebo zaměstnání. Místo takového trvalého pobytu smělo být vždy pouze jedno, a to v objektu, který byl podle zvláštního právního předpisu³⁸ označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním číslem a který byl určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci.

Trvalý pobyt však nebyl vyloučen ani u cizinců. Tuto otázku upravoval zákon o pobytu cizinců na území ČSFR. Podle § 7 byl cizinec oprávněn pobývat trvale na území ČSFR³⁹ na základě povolení k trvalému pobytu, které bylo možné udělit zejména za účelem sloučení rodiny; pokud manžel, příbuzný v pokolení přímém nebo sourozenec cizince měl trvalý pobyt na území ČSFR; v jiných humanitárních případech nebo pokud to bylo odůvodněno zahraničně politickým zájmem ČSFR. Z působnosti zákona o pobytu

³⁵ Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu.

³⁶ Lesní zákon.

³⁷ Vyhláška Ústředního úřadu pro věci národních výborů č. 97/1961 Sb., o názvech obcí, označování ulic a číslování domů. Vyhláška ministerstva vnitra SSR č. 93/1970 Sb., o určování názvů obcí a jejich částí, ulic a jiných veřejných prostranství a o číslování budov.

³⁸ Vyhláška č. 326/2000 Sb., o způsobu označování ulic a ostatních veřejných prostranství názvy, o způsobu použití a umístění čísel k označení budov, o náležitostech ohlášení a přečíslování budov a o postupu a oznamování přidělení čísel a dokladech potřebných k přidělení čísel, ve znění vyhlášky č. 193/2001 Sb.

³⁹ Zákon sice hovoří o ČSFR, avšak době vstupu devizového zákona z roku 1995 v účinnost již šlo o Českou republiku na základě ustanovení úst. zákona č. 4/1993 Sb.

cizinců byli vyloučeni žadatelé o přiznání postavení uprchlíka a cizinci, kterým bylo toto postavení přiznáno⁴⁰.

Úprava obsažená v dosavadním zákoně o pobytu cizinců na území České a Slovenské Federativní Republiky však byla zákonodárcem na konci devadesátých let vyhodnocena jako nevyhovující. Ustanovením týkajícím se trvalého pobytu bylo zejména vytýkáno, že nedovolovala odpovídajícím způsobem regulovat příliv cizinců (umožňovala např. získávat tento pobyt bez „čekací lhůty“, nebránila tzv. „fingovaným sňatkům“ apod.). Kromě toho bylo třeba harmonizovat českou právní úpravu s evropským právem.

K 1. lednu 2000 nabyl účinnosti nový zákon o pobytu cizinců na území České republiky, motivovaný stoupajícím přílivem cizinců do České republiky.

Tento zákon přinesl řadu změn, přičemž některé z nich se týkaly i úpravy trvalého pobytu, který bylo možno získat buď na základě udělení povolení k pobytu, nebo vznikal přímo ze zákona ve stanovených případech.

Udělení povolení k trvalému pobytu bylo podmíněno uplynutím určité, zákonem stanovené doby, po kterou musel cizinec pobývat na území České republiky. Takový pobyt musel být nepřetržitý a oprávněný. Tento postup však neplatil bezvýjimečně, jelikož v určitých případech vymezených v § 65 byl cizinec oprávněn požádat o povolení k pobytu i bez podmínky předchozího nepřetržitého pobytu. Cizinci, kterým byl trvalý pobyt povolen, prokazovali tuto skutečnost průkazem o povolení k pobytu pro cizince.

V případě svěření cizince do náhradní výchovy rozhodnutím příslušného orgánu podle zákona o rodině vznikalo oprávnění trvale pobývat v České republice přímo na základě § 87, byla-li alespoň jedna fyzická osoba, již byl cizinec svěřen, přihlášená k trvalému pobytu na území České republiky nebo se na jejím území nacházel ústav, ve kterém bylo dítě umístěno. Takovému cizinci se vydávalo potvrzení o oprávnění k trvalému pobytu na území.

Tyto principy zůstaly v zásadě zachovány až do 1. ledna 2003. K tomuto datu byl zákonem č. 217/2002 zakotven odlišný režim pro občany Evropské unie. Cílem této novelizace bylo promítnutí pravidel upravujících volný pohyb osob v rámci Evropské unie do českého právního řádu. Až do přijetí této novely byl režim upravený zákonem jednotný – vztahoval se na všechny cizince bez ohledu na to, ze kterého státu pocházeli. K datu

⁴⁰ Úpravu podmínek jejich vstupu a pobytu obsahoval zákon č. 498/1990 Sb., o uprchlících.

nabytí účinnosti novely došlo však k rozdělení cizinců do dvou základních kategorií, a sice na občany Evropské unie a na ostatní cizince.

Nově vložená Hlava IVa obsahovala specifickou úpravu pobytu občana Evropské unie a jeho rodinných příslušníků v České republice. Občan Evropské unie mohl na našem území pobývat mj. na základě povolení k trvalému pobytu. Trvalý pobyt byl původně upraven v § 87c a uděloval se po uplynutí stanovené doby nepřetržitého pobytu v České republice nebo takový nepřetržitý pobyt vůbec nebyl vyžadován⁴¹.

Sídlo právnické osoby bylo v souladu s § 2 odst. 3 obchodního zákoníku vymezeno jako adresa zapsaná jako sídlo nebo místo podnikání v obchodním rejstříku nebo v jiné zákonem upravené evidenci. Této právní úpravě však bylo vytykáno, že *neobsahovala žádnou vazbu na skutečné umístění právnické osoby*⁴². Proto byla přijata novela č. 370/2000 Sb., která zavedla koncepci tzv. skutečného sídla, jež se uplatňovala vedle sídla coby adresy ve smyslu výše uvedeném. Skutečným sídlem se rozuměla adresa místa, z něhož byla právnická osoba svým statutárním orgánem řízena, a v bytě mohlo být sídlo právnické osoby umístěno pouze v případě, že to umožňovala povaha předmětu podnikání. Tato koncepce se v našem právním řádu uplatňovala do 31. prosince 2001.

Následně se právní úprava objevila v zákoníku občanském⁴³. Ustanovení § 19c sídlo definoval jako adresu, kde právnická osoba sídlila skutečně, přičemž za takovou adresu považoval místo, kde byla umístěna její správa a kde se veřejnost mohla s právnickou osobou stýkat. Pokud právnická osoba uváděla jako své sídlo jiné místo, než své sídlo skutečné, mohl se každý dovolat i jejího skutečného sídla. V bytě mohl být umístěno sídlo právnické osoby pouze v případě, že to bylo slučitelné s jejím účelem a odpovídalo to i povaze a rozsahu její činnosti.

Ohledně vymezení pojmu nemovitosti lze opět odkázat na kapitolu 4.2.2.3. této práce.

⁴¹ Policie vydávala občanu Evropské unie na jeho žádost povolení k trvalému pobytu bez předchozího pobytu např. tehdy, jestliže byl na území České republiky zaměstnán a pobýval zde nepřetržitě po dobu nejméně 3 let; na území České republiky podnikal nebo vykonával funkci člena statutárního orgánu právnické osoby.

⁴² BARTOŠÍKOVÁ, M., ŠTENGLOVÁ, I. *Společnost s ručením omezeným*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. s. 20.

⁴³ Do 19. července 2009.

4. PRÁVNÍ ÚPRAVA NABÝVÁNÍ NEMOVITOSTÍ CIZOZEMCI PO VSTUPU ČESKÉ REPUBLIKY DO EVROPSKÉ UNIE

Jak již bylo uvedeno, pro právní úpravu nabývání tuzemských nemovitostí devizovými cizozemci měl vstup České republiky do Evropské unie zásadní význam. Za účelem promítnutí příslušných závazků České republiky v oblasti nabývání tuzemských nemovitostí byl přijat zákon č. 354/2004 Sb., který novelizoval devizový zákon z roku 1995, zákon o půdě a zákon o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby.

4.1 Smlouva o přistoupení České republiky k Evropské unii a závazky z ní vyplývající

Smlouva o přistoupení, jejíž nedílnou součástí je Akt o podmínkách přistoupení, byla podepsána dne 16. dubna 2003. V platnost vstoupila ke dni 1. května 2004⁴⁴. Od tohoto okamžiku se pro Českou republiku stalo závazným nejen právo komunitární, ale i právo unijní⁴⁵. Tímto okamžikem tedy došlo k podstatnému ovlivnění právního řádu České republiky jakožto celku, včetně nabývání tuzemských nemovitostí devizovými cizozemci.

Evropská unie, resp. její jednotný vnitřní trh, je založen na čtyřech základních svobodách. Jedná se o volný pohyb osob, zboží, služeb, kapitálu a plateb. Pro nabývání tuzemských nemovitostí devizovými cizozemci je velmi důležitý volný pohyb kapitálu.

Volný pohyb kapitálu je definován jako *nabývání, zpeněžení, nebo transfer peněžního kapitálu a majetkových práv ke zlatu nebo věcnému kapitálu, který předpokládá pohyb přes hranice*.⁴⁶ Zákaz veškerých omezení pohybu kapitálu zakotvený v článku 63 Smlouvy o fungování Evropské unie (dříve článek 56 Smlouvy ES) se vztahuje nejen na vztahy mezi členskými státy Evropské unie navzájem, ale i na vztahy mezi těmito členskými státy a třetími zeměmi.

⁴⁴ Sdělení Ministerstva zahraničních věcí č. 44/2004 Sb. m. s.

⁴⁵ Dne 1. prosince 2009 vstoupila v platnost tzv. Lisabonská smlouva, která mění stávající zakládající smlouvy. Podle Lisabonské smlouvy je Evropská unie nadále regulována novelizovanou Smlouvou o Evropské unii (jedná se o text stávající Maastrichtské smlouvy) a tzv. Smlouvou o fungování Evropské unie (zde jde o text Smlouvy o založení Evropského společenství). V rámci změn došlo ke zrušení předchozí pilířové struktury Evropské unie. Důsledkem této nové koncepce je i to, že vlastnosti dříve typické pouze pro komunitární právo se dnes vztahují i na novou právní úpravu.

⁴⁶ TICHÝ, L. *Evropské právo*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. s. 517.

Tento zákaz však není absolutní. Ve vztahu k třetím zemím, ale i v rámci vztahů mezi členskými státy navzájem povolila Smlouva o fungování Evropské unie hned několik výjimek.

První z nich v souladu s článkem 64 (dříve článek 57 Smlouvy ES) povoluje používání omezení vůči třetím zemím existujících ke dni 31. prosince 1993 podle vnitrostátního práva nebo práva Evropské unie ve vztahu k pohybu kapitálu do nebo ze třetích zemí, zahrnujícího přímé investice včetně investic do nemovitostí, usazování, poskytování finančních služeb či přijetí cenných papírů na kapitálové trhy⁴⁷.

Dále tentýž článek stanoví, že ve snaze dosáhnout volného pohybu kapitálu mezi členskými státy a třetími zeměmi v co největší míře a aniž jsou dotčeny ostatní kapitoly Smluv, jsou Evropský parlament a Rada oprávněny řádným legislativním postupem přijímat opatření týkající se pohybu kapitálu do a ze třetích zemí, zahrnujícího přímé investice, včetně investic do nemovitostí, usazování, poskytování finančních služeb či přijetí cenných papírů na kapitálové trhy. Jestliže však jde o opatření, která v oblasti liberalizace pohybu kapitálu do třetích zemí či z nich představují v právu Evropské unie krok zpět, smí je přijímat pouze Rada zvláštním legislativním postupem jednomyslně po konzultaci s Evropským parlamentem.

Třetí výjimku stanoví článek 65 Smlouvy o fungování Evropské unie (dříve článek 58 Smlouvy ES). Členské státy tak mohou uplatňovat příslušná ustanovení svých daňových předpisů, která rozlišují mezi daňovými poplatníky podle místa bydliště nebo podle místa, kde je jejich kapitál investován, stejně jako učinit všechna nezbytná opatření, jež by zabránila porušování vnitrostátních právních předpisů, zejména v oblasti daňového práva a dohledu nad finančními institucemi, nebo stanovit postupy pro ohlašování pohybu kapitálu pro účely správní či statistické, nebo učinit opatření odůvodněná veřejným pořádkem či veřejnou bezpečností. Taková opatření však nesmějí mít diskriminační charakter.

Konečně poslední z výjimek stanoví článek 66 Smlouvy o fungování Evropské unie (dříve článek 59 Smlouvy ES). Pokud pohyb kapitálu do či ze třetích zemí za výjimečných okolností způsobuje nebo hrozí způsobit vážné poruchy fungování hospodářské a měnové unie, může Rada na návrh Komise a po konzultaci s Evropskou centrální bankou na dobu nepřekračující šest měsíců přijmout ochranná opatření vůči

⁴⁷ S ohledem na omezení existující ve vnitrostátních právních řádech Bulharska, Estonska a Maďarska je odpovídajícím dnem 31. prosinec 1999.

třetím zemím. Taková opatření je však možné přijmout pouze tehdy, jsou-li naprosto nezbytná.

Je ovšem nutné též zmínit výjimku Dánska týkající se nabývání tamějších nemovitostí neurčených k celoročnímu bydlení. Dánsko totiž v roce 1992 uzavřelo s ostatními členskými státy Evropské unie protokol, na základě kterého je oprávněno ponechat na dobu neurčitou v platnosti omezení obsažená ve vnitrostátní právní úpravě.

Ostatním státům se podařilo dosáhnout pouze vyjednání různě dlouhých přechodných období.

Rovněž České republice se podařilo dvě taková přechodná období pro sebe vyjednat. V této souvislosti Akt o podmínkách přistoupení v článku 24 umožnil, aby Česká republika odchylně od povinností vyplývajících ze smluv, na kterých je založena Evropská unie, po dobu pěti let ode dne přistoupení ponechala v platnosti pravidla vnitrostátního práva týkající se nabývání objektů vedlejšího bydlení státními příslušníky členských států, kteří nebydleli⁴⁸ v České republice, a společnostmi zřízenými podle práva jiného členského státu, které ani nebyly usazeny, ani neměly pobočku nebo zastoupení na území České republiky.

Obdobně bylo České republice umožněno, aby po dobu sedmi let ode dne přistoupení ponechala v platnosti pravidla vnitrostátního práva týkající se nabývání zemědělské půdy a lesů státními příslušníky členských států a společnostmi zřízenými podle práva jiného členského státu, které nebyly ani usazeny, ani zapsány do rejstříku v České republice. Akt o podmínkách přistoupení však v souvislosti s nabýváním zemědělské půdy a lesů zároveň stanovil zákaz zacházet se státním příslušníkem členského státu méně příznivě než ke dni podpisu Smlouvy o přistoupení nebo s většími omezeními než se státním příslušníkem třetí země (doložka nejvyšších výhod).

Zároveň Akt o podmínkách přistoupení vyloučil aplikaci výše uvedené výjimky týkající se nabývání zemědělské půdy a lesů s ohledem na samostatně hospodařící zemědělce, kteří byli státními příslušníky jiného členského státu a kteří se chtěli usadit a bydlet v České republice. Zde se Česká republika zavázala k aplikaci stejných pravidel, jako platily pro její státní příslušníky.

⁴⁸ Pojem „osoby bydlící v České republice“ se kromě Aktu o podmínkách přistoupení nikde neobjevuje. Je třeba za ně považovat osoby s povolením k trvalému či přechodnému pobytu, resp. osoby s potvrzením o přechodném pobytu ve smyslu zákona o pobytu cizinců.

Akt o podmínkách přistoupení umožnil i prodloužení přechodného období na dobu nejvýše tří let za předpokladu, že by Česká republika prokázala, že po uplynutí přechodného období nastanou vážná narušení nebo hrozba vážných narušení trhu se zemědělskou půdou v České republice. O takovém prodloužení by rozhodla Komise na žádost České republiky.

K 1. květnu 2009 již uplynulo první z přechodných období, druhé přechodné období vyprší k 1. květnu 2011. Po tomto datu tak bude nabývání tuzemských nemovitostí plně liberalizováno.

4.2 Vnitrostátní právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci

4.2.1 Prameny právní úpravy

V současné době upravuje nabývání tuzemských nemovitostí devizovými cizozemci především devizový zákon z roku 1995. Existují však i další právní předpisy, které mají pro tuto oblast význam. Těmito právními předpisy jsou např.:

- (a) zákon o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby,
- (b) zákon o zmírnění následků některých majetkových křivd, nebo
- (c) zákon o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby.

4.2.2 Vymezení základních pojmů

4.2.2.1 Devizový tuzemec a jeho právní postavení

Pojem devizového tuzemce upravuje § 1 písm. b) devizového zákona z roku 1995, a sice stejným způsobem jako v původním znění. Novela provedená zákonem č. 354/2004 Sb. se jej totiž nedotkla. Podle tohoto ustanovení tedy platí, že devizovým tuzemcem je:

- (a) fyzická osoba s trvalým pobytem v tuzemsku, a
- (b) právnická osoba se sídlem v tuzemsku.

Tuzemskem se ve smyslu § 1 písm. a) téhož ustanovení rozumí území České republiky, tedy *prostor uvnitř státních hranic tvořený nejen suchozemským povrchem a*

*vodní hladinou, ale i prostor pod povrchem země a hladinou vod a vzdušný prostor nad nimi*⁴⁹.

Trvalý pobyt upravuje zákon o evidenci obyvatel. § 10 odst. 1 jej vymezuje jako adresu pobytu občana v České republice, kterou si občan zvolí zpravidla v místě, kde má rodinu, rodiče, byt nebo zaměstnání. Takové místo si může občan zvolit podle svého uvážení. Je však omezen tím, že místo takového trvalého pobytu může být vždy pouze jedno, a to v objektu, který je podle zvláštního právního předpisu⁵⁰ označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním číslem a který je určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci.

Trvalý pobyt však není vyloučen ani u cizinců. Příslušná pravidla pro vydávání povolení k trvalému pobytu obsahuje zákon o pobytu cizinců v § 66 a násl. Zákon vyžaduje, aby cizinec po určité, zákonem přesně stanovenou dobu oprávněně a nepřetržitě pobýval na území České republiky. Jsou však stanoveny i výjimky. V případech vymezených v § 65 je cizinec oprávněn požádat o povolení k pobytu i bez podmínky předchozího nepřetržitého pobytu. Cizinec, kterému bylo vydáno povolení k trvalému pobytu, prokazuje tuto skutečnost průkazem o povolení k pobytu.

V případě svěření cizince do náhradní výchovy rozhodnutím příslušného orgánu podle zákona o rodině vzniká oprávnění trvale pobývat v České republice přímo na základě § 87, je-li alespoň jedna fyzická osoba, jíž byl cizinec svěřen, přihlášená k trvalému pobytu na území České republiky nebo se na jejím území nachází ústav, ve kterém bylo dítě umístěno. Takovému cizinci se vydává potvrzení o oprávnění k trvalému pobytu na území České republiky.

Specifickou úpravu pobytu občana Evropské unie a jeho rodinných příslušníků v České republice obsahuje Hlava IVa téhož zákona. Občan Evropské unie může na našem území pobývat buď na základě povolení k přechodnému pobytu, na základě povolení k trvalému pobytu nebo i bez jakéhokoli povolení, je-li držitelem platného průkazu totožnosti či cestovního dokladu.

⁴⁹ Pojem státní území. HENDRYCH, D. *Právní slovník*. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 1038.

⁵⁰ Vyhláška č. 326/2000 Sb., o způsobu označování ulic a ostatních veřejných prostranství názvy, o způsobu použití a umístění čísel k označení budov, o náležitostech ohlášení a přečíslování budov a o postupu a oznamování přidělení čísel a dokladech potřebných k přidělení čísel, ve znění vyhlášky č. 193/2001 Sb.

Trvalý pobyt byl původně upraven v § 87c a uděloval se buď po uplynutí stanovené doby nepřetržitého pobytu v České republice, nebo i bez něj⁵¹.

Následně byla zákonem č. 161/2006 Sb. provedena změna, která přesunula úpravu do § 87g. Jejím cílem bylo zohlednit tehdy nově přijaté právní předpisy Evropských společenství. Úpravy trvalého pobytu občanů Evropské unie a jejich rodinných příslušníků se dotkla v souvislosti s podmínkami pro vydání povolení k trvalému pobytu⁵². Rovněž přestalo být vydáváno povolení k přechodnému pobytu. Bylo totiž nahrazeno vydáváním potvrzení o přechodném pobytu na území České republiky.

V současné době tedy platí, že Ministerstvo vnitra vydá podle § 87g občanu Evropské unie na jeho žádost povolení k trvalému pobytu např. po 5 letech jeho nepřetržitého přechodného pobytu na území; jestliže je zaměstnán, podniká nebo provozuje jinou výdělečnou činnost na území jiného členského státu Evropské unie a zpravidla se každý den nebo alespoň jednou týdně vrací na území České republiky, pokud na území České republiky dříve nepřetržitě pobýval a současně zde byl zaměstnán, podnikal nebo provozoval jinou výdělečnou činnost po dobu nejméně 3 let; jde-li o občana Evropské unie mladšího 18 let, který byl svěřen do náhradní výchovy rozhodnutím příslušného orgánu; jestliže občan Evropské unie o vydání tohoto povolení žádá z humanitárních důvodů nebo z jiných důvodů hodných zvláštního zřetele; nebo pokud je jeho pobyt na území v zájmu České republiky.

Ohledně rodinných příslušníků vymezuje pravidla § 87h. Ministerstvo vnitra vydá rodinnému příslušníkovi občana Evropské unie na jeho žádost povolení k trvalému pobytu např. po 5 letech jeho nepřetržitého přechodného pobytu na území České republiky; jestliže je pozůstalou osobou po státním občanu České republiky, který byl na území České republiky přihlášen k trvalému pobytu, nebo pokud je jeho pobyt na území v zájmu České republiky nebo z humanitárních důvodů.

Důvody pro zamítnutí žádosti o povolení k trvalému pobytu, stejně jako důvody pro zrušení a zánik platnosti povolení k trvalému pobytu jsou stanoveny taxativně v § 87k a § 87l.

⁵¹ Policie vydávala občanu Evropské unie na jeho žádost povolení k trvalému pobytu bez předchozího pobytu např. tehdy, jestliže byl na území České republiky zaměstnán a pobýval zde nepřetržitě po dobu nejméně 3 let; na území České republiky podnikal nebo vykonával funkci člena statutárního orgánu právnické osoby.

⁵² Režimu povolování trvalého pobytu ostatních cizinců se novela taktéž dotkla, a sice v souvislosti s dobou vyžadovaného nepřetržitého pobytu v České republice.

Co se týká sídla právnických osob, do 19. července 2009 jej definoval občanský zákoník v § 19c jako adresu, kde právnická osoba sídlila skutečně, přičemž za takovou adresu považoval místo, kde byla umístěna její správa a kde se veřejnost mohla s právnickou osobou stýkat. Pokud právnická osoba uváděla jako své sídlo jiné místo, než své sídlo skutečné, mohl se každý dovolat i jejího skutečného sídla. V bytě mohl být umístěno sídlo právnické osoby pouze v případě, že to bylo slučitelné s jejím účelem a odpovídalo to i povaze a rozsahu její činnosti.

V současné době § 19c ukládá povinnost sídlo právnické osoby určit při jejím zřízení, a zároveň obsahuje – na rozdíl od předchozí úpravy – pouze omezení určující, že sídlo právnické osoby nesmí být v bytě, pokud to odporuje povaze právnické osoby nebo rozsahu její činnosti. I nyní platí, že se každý může dovolat skutečného sídla právnické osoby. Proti tomu, kdo se dovolá sídla zapsaného ve veřejném rejstříku, nemůže právnická osoba namítat, že má skutečné sídlo v jiném místě⁵³.

4.2.2.2 Devizový cizozemec a jeho právní postavení

Devizového cizozemce definuje devizový zákon z roku 1995 v § 1 písm. c) jako:

- (a) fyzickou osobu, která není tuzemcem, a
- (b) právnickou osobu, která není tuzemcem.

Pojem devizového cizozemce se neshoduje s pojmem cizince, jelikož kritériem pro rozlišování zde není státní příslušnost, ale trvalý pobyt u fyzických osob. Výkladem lze tedy dovést, že devizovým cizozemcem je fyzická osoba bez trvalého pobytu na území České republiky⁵⁴.

U právnických osob je pak rozhodující, že nemají na území České republiky sídlo.

Dále je třeba poznamenat, že v § 17 devizového zákona z roku 1995 jsou devizovým tuzemcům postaveni na roveň devizoví cizozemci - občané České republiky bez trvalého pobytu na jejím území.

⁵³ Zákon tedy nyní nestanovuje povinnost určit a zapsat do veřejného rejstříku skutečné sídlo právnické osoby tak, jak bylo vymezeno předchozí právní úpravou. Zákonodárce se tedy přiklonil ke koncepci tzv. sídla zapsaného či fiktivního. K úplnému odklonu od doktríny skutečného sídla nicméně vzhledem ke zmíněné možnosti dovolat se skutečného sídla nedošlo.

⁵⁴ Přečasně zde cizinec může pobývat bez víza, na základě uděleného krátkodobého víza, dlouhodobého víza, diplomatického víza nebo zvláštního víza, na základě povolení k přechodnému pobytu, anebo na základě výjezdního příkazu.

4.2.2.3 Nemovitost

Pro vymezení pojmu nemovitosti je určující právní úprava obsažená v občanském zákoníku. Občanský zákoník vychází z dělení věcí na movité a nemovité, přičemž § 119 odst. 2 stanoví, že nemovitostmi se rozumí:

- (a) pozemky, a
- (b) stavby spojené se zemí pevným základem.

Pojem pozemku vymezuje katastrální zákon v § 27 písm. a) jako část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Takto vymezený pojem pozemku zahrnuje i zemědělské pozemky ve smyslu § 17 devizového zákona z roku 1995.

Stavby spojené se zemí pevným základem je nutno ve smyslu rozhodnutí Ústavního soudu ze dne 6. května 2003 sp. zn. I. ÚS 483/01 chápat jako takové, které nelze oddělit od země, aniž by došlo k jejich znehodnocení. Spojení se zemí pevným základem je věcí stavebně-technickou a v tomto směru bude proto třeba provést v rámci dokazování důkaz znaleckým posudkem. Stavby nesplňující tyto podmínky nelze kvalifikovat jako nemovitosti v občanskoprávním smyslu.

Ustálená soudní praxe považuje pro vznik stavby za určující *okolnost, že je stavba vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje již všechny další stavební práce směřují k dokončení takto druhově i individuálně určené věci*⁵⁵.

Ohledně účelového určení stavby nejsou občanským zákoníkem stanoveny žádné další podmínky. Jinými slovy, pro stavbu jako předmět občanskoprávních vztahů není rozhodující, zda jde např. o rekreační objekt, kancelář či výrobní závod.

Jiným způsobem chápe pojem stavby stavební zákon. Podle § 2 se stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Toto vymezení je zcela nezávislé na definici stavby podle občanského zákoníku. Není tedy vyloučeno, aby stavba splňovala podmínky stanovené stavebním zákonem, a zároveň nebyla stavbou ve smyslu občanského zákoníku.

⁵⁵ ŠVESTKA, J. et al. *Občanský zákoník I.* 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2009. s. 651.

4.2.2.4 Objekt vedlejšího bydlení

Objekt vedlejšího bydlení se objevil pouze v Aktu o podmínkách přistoupení, aniž by však stanovil jeho vymezení či alespoň vodítko pro jeho interpretaci. Ani v žádném jiném právním předpise nebyl za dobu pětiletého přechodného období tento pojem definován. Výklad podalo stanovisko Ministerstva financí, které bylo jedním z gestorů novely devizového zákona z roku 1995. Na něho po té odkazoval i Metodický pokyn Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č.j. 3725/2004-15 ze dne 20. srpna 2004. Za objekty vedlejšího bydlení bylo podle Ministerstva financí třeba považovat:

- (a) byty,
- (b) rodinné domy,
- (c) stavby pro individuální rekreaci,
- (d) pozemky takovými stavbami zastavěné, nebo
- (e) pozemky územním rozhodnutím k zastavění takovými stavbami určené.

Bytem se ve smyslu § 2 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů rozuměl místnost nebo soubor místností, které byly podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Za rodinný dům byla v souladu s § 3 písm. c) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj o obecných technických požadavcích na výstavbu⁵⁶ považována stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídala požadavkům na rodinné bydlení a v níž byla více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům mohl mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Stavba pro individuální rekreaci byla definována v 3 písm. d) téže vyhlášky jako jednoduchá stavba, která svými objemovými parametry, vzhledem a stavebním uspořádáním odpovídala požadavkům na rodinnou rekreaci (např. rekreační domek, chata, rekreační chalupa, zahrádkářská chata)⁵⁷.

⁵⁶ Toto vymezení platilo do 31. prosince 2006. K 1. lednu 2007 nabyla účinnosti vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006, která v § 2 písm. a) definuje rodinný dům jako stavbu pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

⁵⁷ Toto vymezení platilo do 31. prosince 2006. K 1. lednu 2007 nabyla účinnosti vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006, která v § 2 písm. b) změnila pojem stavby pro individuální rekreaci na stavbu pro rodinnou rekreaci, přičemž ji vymezuje jako stavbu, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají

Pro pozemky takovými stavbami zastavěné nebo územním rozhodnutím k zastavění takovými stavbami určené bylo rozhodující ustanovení § 32 odst. 1 písm. a) zákona č. 50/1967 Sb., stavební zákon⁵⁸.

V žádném případě nezahrnoval tento pojem objekty k bydlení nesloužící. Objektem vedlejšího bydlení tak nemohly být např. výrobní závody, haly, kanceláře apod.

4.2.2.5 Zemědělský pozemek

Pojem zemědělského pozemku se objevuje jako legislativní zkratka v § 17 odst. 1 devizového zákona z roku 1995. Za zemědělské pozemky jsou zde považovány:

- (a) pozemky, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a
- (b) pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Pozemky, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, vymezuje § 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Tvoří jej pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny⁵⁹ a dále půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není⁶⁰. Do zemědělského půdního fondu náležejí též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi apod. V případě pochybností o tom, zda jde v konkrétním případě součást zemědělského půdního fondu či nikoli, rozhoduje podle § 13 orgán ochrany zemědělského půdního fondu, tj. pověřený obecní úřad, obecní úřad obce s rozšířenou působností, krajský úřad, správa národního parku a Ministerstvo životního prostředí. Ve vojenských újezdech vykonávají funkci orgánů ochrany zemědělského půdního fondu zvláštní orgány Ministerstva obrany.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa definuje zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, v § 1. Jsou jimi lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa. Lesními porosty se rozumí stromy a

požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

⁵⁸ K 1. lednu 2007 nabyl účinnosti nový stavební zákon, který územní rozhodnutí upravuje v § 92.

⁵⁹ Souhrnně zemědělská půda.

⁶⁰ Půda dočasně neobdělávaná.

keře lesních dřevin, které v daných podmínkách plní funkce lesa. Pozemky určenými k plnění funkcí lesa jsou lesní pozemky, tedy pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty, nejsou-li širší než 4 m, a pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů, dále pak zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pozemky nad horní hranicí dřevinné vegetace (hole), s výjimkou pozemků zastavěných a jejich příjezdních komunikací, a lesní pastviny a políčka pro zvěř, pokud nejsou součástí zemědělského půdního fondu a jestliže s lesem souvisejí nebo slouží lesnímu hospodářství. V pochybnostech o tom, zda se jedná o pozemky určené k plnění funkcí lesa, rozhoduje podle § 47 orgán státní správy lesů, kterým je obecní úřad obce s rozšířenou působností, kraj a Ministerstvo zemědělství. Ve vojenských lesích, které spadají do v působnosti Ministerstva obrany, vykonává státní správu v rozsahu působnosti obecního úřadu obce s rozšířenou působností a krajského úřadu Vojenský lesní úřad. V lesích národních parků vykonávají státní správu lesů orgány stanovené zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Jinak jsou ovšem zemědělské pozemky vymezeny zákonem o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. Rozumí se jimi pozemky ve vlastnictví státu a ve správě Pozemkového fondu České republiky, které ke dni 24. června 1991:

- (a) tvořily zemědělský půdní fond nebo do něj náležely,
- (b) byly zastavěny obytnými, hospodářskými budovami nebo jinými stavbami patřícími k původní zemědělské usedlosti, nebo
- (c) byly zastavěny obytnými, hospodářskými budovami nebo stavbami sloužícími zemědělské výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství.

4.2.3 Nabývání zemědělských pozemků

Zde je na místě připomenout výjimku z volného pohybu kapitálu, která vyplývá z Kapitoly 2 přílohy č. V Aktu o přistoupení. Podle této výjimky je Česká republika

oprávněna po dobu 7 let ponechat nedotčena omezení⁶¹ nabývání tuzemských nemovitostí ve vztahu k občanům Evropské unie a právnickým osobám z členských států Evropské unie, které nejsou usazeny nebo zapsány do rejstříku v České republice. Přitom však se státním příslušníkem členského státu nesmí být zacházeno méně příznivě než ke dni podpisu Smlouvy o přistoupení nebo s většími omezeními než se státním příslušníkem třetí země. Na samostatně hospodařící zemědělce, kteří jsou státními příslušníky jiného členského státu a kteří se chtějí usadit a bydlet v České republice, se nesmí taková omezení vztahovat, ani s nimi nesmí být zacházeno jinak než se státními příslušníky České republiky.

Úpravu nabývání tuzemských zemědělských pozemků lze rozlišovat podle toho, zda se nachází v soukromém vlastnictví či ve vlastnictví státu.

4.2.3.1 Nabývání zemědělských pozemků v soukromém vlastnictví

Nabývání tuzemských zemědělských pozemků v soukromém vlastnictví upravuje devizový zákon z roku 1995 v § 17 odst. 1. Podle tohoto ustanovení mohou takové zemědělské pozemky nabývat:

- (a) tuzemci, s výjimkou osob uvedených v písmenu c),
- (b) cizozemci s českým státním občanstvím,
- (c) cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, pokud jsou evidováni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností v tuzemsku podle zvláštního zákona, a jejichž trvalý pobyt je alespoň 3 roky,
- (d) ostatní cizozemci pouze
 1. děděním,
 2. pro diplomatické zastoupení státu za podmínky vzájemnosti,
 3. do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je českým státním občanem nebo tuzemcem,
 4. od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela,

⁶¹ Omezení vyplývající z devizového zákona z roku 1995, zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku a zákona o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby.

5. výměnou za jiný zemědělský pozemek v tuzemsku, jehož cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu nepřevyšuje cenu původního zemědělského pozemku zjištěnou podle zvláštního právního předpisu,
6. na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví,
7. jde-li o zemědělský pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví, nebo
8. pokud tak výslovně stanoví zvláštní zákon.

K vymezení pojmu devizového tuzemce a devizového cizozemce je možné zopakovat, že se jím míní fyzická osoba s trvalým pobytem v České republice nebo právnická osoba se sídlem v České republice, resp. fyzická a právnická osoba, která tyto podmínky nespĺňuje.

Nabývání státního občanství upravuje zákon o nabývání a pozbývání státního občanství České republiky. Tímto ustanovením byl devizový cizozemec postaven na roveň devizového tuzemce, z čehož vyplývá, že může nabývat zemědělské pozemky bez jakéhokoliv omezení.

Zemědělským podnikatelem je podle § 2e odst. 1 zákona o zemědělství fyzická nebo právnická osoba, která hodlá provozovat zemědělskou výrobu jako soustavnou a samostatnou činnost vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku, za podmínek stanovených zákonem a která, pokud jde o osobu fyzickou, dosáhla věku 18 let a má způsobilost k právním úkonům⁶².

Evidenci zemědělských podnikatelů vedou v souladu s § 2f zákona o zemědělství obecní úřady obcí s rozšířenou působností příslušné podle místa trvalého pobytu zemědělského podnikatele – fyzické osoby, nebo sídla zemědělského podnikatele – právnické osoby. Pokud nelze tímto způsobem příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností zjistit, je příslušný ten, v jehož obvodu se nachází místo podnikání⁶³. Pro zaevidování dříve zákon vyžadoval – kromě splnění podmínek výše uvedených – také prokázání odborné způsobilosti. Toto ustanovení však bylo nálezem Ústavního soudu ze

⁶² Dále se vyžaduje trvalý pobyt na území České republiky a prokázání znalosti českého jazyka. Tyto podmínky se však nevztahují na občana České republiky nebo občana Evropské unie.

⁶³ Do 9. listopadu 2005 platila úprava jiná. Příslušným úřadem obce s rozšířenou působností byl ten, v jehož územní působnosti se nacházelo místo podnikání nebo sídlo zemědělského podnikatele. Místem podnikání se rozumělo místo, odkud zemědělský podnikatel řídil svoji podnikatelskou činnost. Novelou č. 441/2005 Sb. byla tato kritéria nahrazena současně platnými.

dne 20. června 2006 publikovaným ve Sbírce zákonů pod č. 409/2006 Sb. ke dni 30. června 2007 zrušeno⁶⁴.

Právní úprava dědění je v současné době obsažena v § 460 a násl. občanského zákoníku. Z hlediska § 17 odst. 1 není důležité, zda jde o dědění ze zákona, ze závěti či z obou těchto důvodů.

Vzájemnost představuje především pojem cizineckého práva. Rozlišuje se vzájemnost formální, kdy hostitelský stát zachází s cizincem stejně jako s vlastními občany, a vzájemnost materiální, kdy je *poskytnutí určitého práva cizinci vázáno na poskytnutí téhož práva státem jeho původu ve srovnatelných případech občanům hostitelského státu*⁶⁵.

Pojem příbuzného v řadě přímé, sourozence a manžela se objevuje v § 116 občanského zákoníku, který upravuje osoby blízké. Příbuzným v řadě přímé se rozumí *každý pokrevní potomek, tedy descendent (např. syn, vnuk, pravnuk), i každý pokrevní předek – ascendent (např. otec, děd, praděd), a to bez omezení stupně příbuzenství*⁶⁶. Vzhledem k tomu, že podle § 63 zákona o rodině vzniká osvojením mezi osvojitelem a osvojenec stejný poměr jako je mezi rodiči a dětmi, a mezi osvojenecem a příbuznými osvojitele poměr příbuzenský, je nutné postavit vztahy založené osvojením na roveň vztahům příbuzenským. Sourozenecký vztah jakožto příbuzenský vztah v řadě nepřímé vzniká bez ohledu na to, zda jde o sourozence plnorodé či polorodé. U manželství, které je upraveno v § 1 a násl. zákona o rodině, je určující jeho trvání. Faktické soužití manželů není tedy pro účely § 17 odst. 1 důležité. V souvislosti s manželstvím se vyskytla i otázka, zda mohou ostatní cizozemci nabýt zemědělský pozemek od ženatého příbuzného v řadě přímé či ženatého sourozence v případě, že tento má předmětný pozemek ve společném jmění s osobou, od které není devizový cizozemec oprávněn tento pozemek nabýt. Taková situace by neměla činit větších obtíží. *Jinak by celé ustanovení ztrácelo smysl, neboť by prakticky znemožňovalo možnost nabytí zemědělského pozemku od ženatých příbuzných. Občanský zákoník navíc pohlíží na společně jmění tak, jakoby každý z manželů vlastnil celý*

⁶⁴ Zákonodárci byl tak dán prostor, aby podmínku odbornosti stanovil ústavně konformním způsobem a s ohledem na dosavadní zvyklosti v oblasti veřejnoprávní regulace podnikání. Této možnosti však Parlament České republiky nevyužil, a proto dnes podmínka prokázání odborné způsobilosti jako jeden z předpokladů zapsání do evidence zemědělských podnikatelů chybí.

⁶⁵ ZEMÁNEK, J. *Zákaz diskriminace z důvodů státní příslušnosti v evropském právu*. Evropské právo. 2003, číslo 4.

⁶⁶ ŠVESTKA, J. et al. *Občanský zákoník I. 2.* vydání, Praha: C. H. Beck, 2009. s. 631.

zemědělský pozemek. S tímto právním úkonem však druhý z manželů musí vyslovit svůj souhlas ve smyslu § 145 pod sankcí neplatnosti⁶⁷.

Ustanovení upravující společné jmění manželů⁶⁸ a podílové spoluvlastnictví jsou obsažena v § 136 a násl. občanského zákoníku.

Pro nabytí zemědělského pozemku výměnou za jiný zemědělský pozemek v tuzemsku jsou určující ustanovení zákona o oceňování majetku.

V souvislosti s interpretací pojmu zemědělského pozemku tvořícího „jeden funkční celek“ s nemovitou stavbou ve vlastnictví cizozemce je nutné vycházet ze stanoviska Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č.j. 4633/2005 – 15 ze dne 22. srpna 2005⁶⁹, které konstatuje, že tento pojem není v právním řádu nikde definován. Je nutné vycházet z okolností konkrétního případu, přičemž rozhodující je zachování smyslu zákona. Tento je spatřován v zabránění rozprodeje zemědělské půdy. Zároveň ale má být umožněno kupovat tento typ půdy v případech, kdy se kupuje např. rodinný dům tak, aby spolu s ním bylo možné koupit s domem i související zahradu, která k domu patří, nikoli však již louku jakožto trvalý travní porost.

K okamžiku nabytí vlastnictví k nemovité stavbě ostatními devizovými cizozemci Český úřad zeměměřičský a katastrální v témže stanovisku uvedl, že je možné nabýt nemovitost a zemědělský pozemek, který s ní tvoří jeden funkční celek, současně⁷⁰. Jinými slovy, není nutné nabýt nejdříve nemovitost a až po té předmětný zemědělský pozemek.

Zvláštními zákony, které v současné době povolují nabývání zemědělských pozemků ostatním devizovým cizozemcům, jsou např. zákon o zmírnění následků některých majetkových křivd nebo zákon o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby.

Ohledně nedostatků tohoto ustanovení lze konstatovat, že jich je hned několik. Jedná se již o § 17 odst. 1 písm. a), kde se z kategorie devizových tuzemců, tedy fyzických osob s trvalým pobytem, resp. právnických osob se sídlem v České republice, vylučují devizoví cizozemci s tříletým trvalým pobytem na území České republiky. Již na první pohled je patrné, že takové vymezení postrádá jakoukoliv logiku. Jde totiž o dva naprosto

⁶⁷ BAUDYŠ, P. *K § 17 devizového zákona*. Ad Notam, 2005, číslo 1.

⁶⁸ Úprava nahradila od 1. srpna 1998 dřívější úpravu tzv. bezpodílového spoluvlastnictví manželů.

⁶⁹ Po dlouhou dobu byl tento pojem katastrálními úřady vykládán jako pozemek, který se nacházel výlučně pod stavbou.

⁷⁰ Doslovným výkladem ustanovení § 17 odst. 1 písm. d) bodu 7 by bylo možno dospět k závěru, že je nutné nabýt nejprve nemovitost a až teprve po té předmětný zemědělský pozemek.

nesourodé pojmy, které takové vymezení neumožňují. Původní vládní návrh počítal s jiným zněním písmene a) – a sice bez dovětku „s výjimkou osob uvedených v písmeni c)“. Současnou podobu toto ustanovení získalo jedním z poslaneckých pozměňovacích návrhů.

Rovněž § 17 odst. 1 písm. c) obsahuje právní vady. Vyžaduje, aby měl devizový cizozemec na území České republiky trvalý pobyt alespoň tři roky. To však není dost dobře možné, protože v okamžiku získání trvalého pobytu se stává devizovým tuzemcem, který v nabývání tuzemských nemovitostí není nijak omezen. Podle autorů zabývajících se touto problematikou činí tento vnitřní rozpor toto ustanovení neaplikovatelným. *Ustanovení v podstatě pouze konstatuje, že zaregistrovaný zemědělec – občan Evropské unie s povolením k přechodnému pobytu v České republice zde nemůže nabývat zemědělskou půdu⁷¹.*

Objevila se však i snaha interpretovat citované ustanovení jiným způsobem. *Občan Evropské unie by se podle tohoto výkladu zapsal do evidence zemědělských podnikatelů, žádal o povolení k trvalému pobytu, čímž by se sice stal tuzemcem, ale spíše jakýmsi „čekatelem“, který by po tři roky stejně zemědělskou půdu nabývat nesměl. Tento výklad by jinak jednotnou kategorii tuzemců rozdělil na dvě. Do první by patřili podnikatelé na základě živnostenského oprávnění či profesních předpisů, kteří by na základě trvalého pobytu mohli nabývat tuzemské nemovitosti bez omezení. Na druhé straně by stáli občané Evropské unie - samostatně hospodařící zemědělci, kterým by bylo umožněno tuto půdu nabývat až po zmíněné tříleté lhůtě. To by však postrádalo smysl, když právě těmto osobám měl být podle Aktu o podmínkách přistoupení zajištěn nadstandardní režim.*

Navíc by zde měly nadstandardní režim i všechny osoby z nečlenských států Evropské unie s trvalým pobytem v České republice, na které se § 17 odst. 1 písm. c) také nevztahuje. V tom případě by zde ale vznikl rozpor i s doložkou nejvyšších výhod obsaženou rovněž v Aktu o podmínkách přistoupení, neboť tyto osoby by měly lepší zacházení než zemědělci z Evropské unie⁷².

Rovněž nelze přehlédnout, že citované ustanovení zcela přehlíží osoby právnické.

⁷¹ SLAVÍKOVÁ, Z. Nabývání tuzemských nemovitostí zahraničními osobami. Právní zpravodaj, 2004, číslo 6.

⁷² SLAVÍKOVÁ, Z. Nabývání tuzemských nemovitostí zahraničními osobami. Právní zpravodaj, 2004, číslo 6.

4.2.3.2 Nabývání zemědělských pozemků ve vlastnictví státu

Nabývání zemědělských pozemků ve vlastnictví státu upravuje zákon o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. Tento právní předpis zavádí pojmy zemědělský pozemek a lesní pozemek jako legislativní zkratky. Zemědělskými pozemky se rozumí, jak již bylo uvedeno, pozemky ve vlastnictví státu a ve správě Pozemkového fondu České republiky, které ke dni 24. června 1991 tvořily zemědělský půdní fond nebo do něj náležely, 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.

Lesní pozemky jsou definovány jako pozemky určené k plnění funkcí lesa, které jsou ve vlastnictví státu, vymezené dále v § 17 jako odloučené lesní pozemky. Odloučeným lesním pozemkem je pozemek, který je vklíněn mezi lesní pozemky jiných vlastníků než státu, nebo je to samostatný lesní pozemek obklopený pozemky, které nejsou určeny k plnění funkcí lesa, za předpokladu, že takový pozemek při výměře do 0,5 ha je vzdálen od komplexu státního lesa více než 100 m, při výměře do 1 ha více než 500 m, při výměře do 5 ha více než 1 000 m a při výměře do 10 ha více než 3 000 m. Vzdáleností se rozumí nejkratší z mapy zjištěná vzdálenost mezi hranicemi komplexu státních lesů a k převodu navrženého odloučeného lesního pozemku. Komplexem státních lesů se rozumí souvislé lesy o výměře větší než 10 ha. Souvislost není přerušena pozemní komunikací, vodním tokem, správní hranicí okresu, hranicí obce, hranicí katastrálního území nebo oplocením a podobnými stavbami.

Za součást lesního pozemku se považují zastavěné lesní pozemky, oplocení a stavby účelových komunikací.

Původní výčet osob oprávněných nabývat zemědělské pozemky byl novelou provedenou zákonem č. 354/2004 Sb. rozšířen. Nabyvatelem zemědělského pozemku se může mj. podle § 4 stát⁷³:

⁷³ Dále může být nabyvatelem obec, tzv. oprávněná osoba blíže zákonem vymezená, veřejná vysoká škola zajišťující vzdělávání v zemědělských nebo lesnických oborech či veřejná výzkumná instituce, která provádí výzkum v zemědělských nebo lesnických oborech.

- (a) fyzická osoba, která je státním občanem České republiky, nebo občan jiného členského státu Evropské unie s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, pokud je evidován v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle zvláštního zákona, a jeho trvalý pobyt je alespoň 3 roky, nebo
- (b) právnická osoba, která je vlastníkem či spoluvlastníkem stavby, která je nemovitostí.

Právnická osoba uvedená pod písmenem (b) může nabýt pouze zemědělský pozemek, na němž je umístěna tato stavba, a to v případě, že pozemek je funkčně spojen s touto stavbou a vlastník či spoluvlastník stavby je oprávněným uživatelem tohoto pozemku. Dále může taková právnická osoba nabýt i zemědělský pozemek sousedící s pozemkem, na němž je umístěna tato stavba, a sice tehdy, jestliže tento pozemek je funkčně spojen s touto stavbou a vlastník či spoluvlastník stavby je jeho oprávněným uživatelem.

Zákonem č. 354/2004 Sb. byla tedy do právní úpravy doplněna pasáž podobná vymezení obsaženému v § 17 odst. 1 písm. c) devizového zákona z roku 1995. Ohledně použitých pojmů lze tedy odkázat na výklad uvedený výše v kapitole 4.2.3.1 této práce. Je však třeba doplnit, že podmínka tříletého trvalého pobytu se vztahuje i na občany České republiky. To znamená, na občany České republiky i na občany z jiných členských států Evropské unie se ohledně nabývání zemědělských pozemků vztahují stejné podmínky, nedochází tedy k žádné diskriminaci a úprava je v tomto směru v souladu s Aktem o podmínkách přistoupení. Objevuje se zde však jiný problém. Zákonodárce⁷⁴ se pravděpodobně pokusil v právním řádu *zakotvit tříletou ochrannou lhůtu, kterou si – na rozdíl od České republiky – vyjednaly některé jiné přistupující státy*⁷⁵; tyto země mají shodně v rámci přechodných období ve Smlouvě o přistoupení zakotveno, že „na samostatně hospodařící zemědělce se nebude vztahovat omezení nabývat zemědělskou půdu a lesy, pokud mají zákonné bydliště a nepřetržitou činnost v zemědělství v dané zemi nejméně po dobu tří let. Tato úprava ovšem představuje zásah do dosavadních pravidel platných pro nabývání zemědělské půdy a lesů v České republice, na jejichž základě byly dohodnuty podmínky pro přechodné období z hlediska přístupu zemědělců z Evropské unie

⁷⁴ Odlišně od toho, co bylo v původním vládním návrhu obsaženo.

⁷⁵ Estonsko, Litva, Lotyšsko, Maďarsko, Polsko a Slovensko.

do sektoru zemědělství v České republice⁷⁶. Ve Smlouvě o přistoupení, resp. v Aktu o podmínkách přistoupení totiž bylo dohodnuto zachování dosavadně platných omezení, nikoli zavádění omezení nových. Zákon o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby do té doby žádnou podmínku trvalého pobytu po dobu tří let neobsahoval.

Ohledně lesních pozemků platí úprava odlišná. Nabyvatelem lesních pozemků totiž v souladu § 4 může být pouze obec, veřejná výzkumná instituce, která provádí výzkum v zemědělských nebo lesnických oborech nebo veřejná vysoká škola zajišťující vzdělávání v zemědělských nebo lesnických oborech. Zde tedy ani občan České republiky ani občan jiného členského státu Evropské unie nabývat takový pozemek nemůže.

4.2.4 Nabývání ostatních nemovitostí

I zde měla Česká republika sjednanou výjimku z volného pohybu kapitálu v podobě pětiletého přechodného období, jak vyplývá z Kapitoly 2 přílohy č. V Aktu o přistoupení.

Podle příslušného ustanovení mohla Česká republika zachovat omezení obsažená v devizovém zákoně z roku 1995, přičemž se ale tato omezení nesměla vztahovat na státní příslušníky členských států, kteří v České republice bydleli, a na právnické osoby zřízené podle práva jiného členského státu, které byly usazeny nebo měly pobočku nebo zastoupení na území České republiky. Omezení se mohla vztahovat pouze na objekty vedlejšího bydlení.

Zákonodárce se snažil promítnout takto vyjednanou výjimku do novely devizového zákona z roku 1995 provedené zákonem č. 354/2004 Sb. Předmětný § 17 odst. 2 byl nakonec přijat v tomto znění:

„Další, v odstavci 1 [§ 17] neuvedené nemovitosti, mohou nabývat:

- (a) tuzemci,
- (b) cizozemci s českým státním občanstvím,
- (c) cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství,

⁷⁶ SLAVÍKOVÁ, Z. Nabývání tuzemských nemovitostí zahraničními osobami. Právní zpravodaj, 2004, číslo 6.

- (d) cizozemci - právnické osoby, které umístí v tuzemsku podnik nebo organizační složku podniku a jsou oprávněny v tuzemsku podnikat,
- (e) ostatní cizozemci pouze
 1. děděním,
 2. pro diplomatické zastoupení státu za podmínky vzájemnosti,
 3. do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je českým státním občanem nebo tuzemcem,
 4. od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela,
 5. výměnou za jinou nemovitost v tuzemsku, jejíž cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu nepřevyšuje cenu původní nemovitosti zjištěnou podle zvláštního právního předpisu,
 6. na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví,
 7. výstavbou na vlastním pozemku,
 8. jde-li o pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví, nebo
 9. pokud tak výslovně stanoví zvláštní zákon.“

V porovnání s § 17 odst. 1 se zde objevuje další kategorie osob oprávněných tyto nemovitosti nabývat: cizozemci - právnické osoby, které umístí v České republice podnik nebo organizační složku podniku a jsou oprávněny zde podnikat.

Pro podnikání zahraniční právnické osoby je určující § 21 obchodního zákoníku. Toto ustanovení opravňuje zahraniční osoby (ať již fyzické či právnické) podnikat na území České republiky za stejných podmínek a ve stejném rozsahu jako české osoby, pokud ze zákona nevyplývá něco jiného.

Dále je odlišně od § 17 odst. 1 písm. c) vymezena kategorie devizových cizozemců s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství. Není zde totiž vyžadován tříletý trvalý pobyt takových osob. Přesto, že takto zákon výslovně nestanoví, je zřejmé, že se vyžaduje pouze pobyt přechodný. V opačném případě by se totiž fyzické osoby staly tuzemcem a žádná omezení při nabývání tuzemských nemovitostí by se na ně tak nemohla vztahovat. Tento výklad potvrdil i Český úřad zeměměřičský a katastrální ve svém Metodickém pokynu č. j. 1058/2004-15 ze dne 8. června 2004.

§ 17 odst. 2 písm. e) bod 8 umožňuje ostatním devizovým cizozemcům nabýt pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví. V této souvislosti vzešly z praxe spojené s aplikací tohoto ustanovení určité otázky, a sice ohledně nabývání pozemků kolem rodinných domů zařazených do druhu pozemku „zahrada“.

Ve smyslu § 1 odst. 2 zákona o ochraně zemědělského půdního jsou „zahrady“ uvedeny jako příklad pozemků patřících do zemědělského půdního fondu, a tedy spadajících do režimu zemědělské půdy ve smyslu § 17 odst. 1, ohledně které platí jiná pravidla. Zároveň je však pro zařazení do zemědělského půdního fondu nutné, aby předmětný pozemek, tedy zahrada, byl zemědělsky obhospodařován, k čemuž však zpravidla nedochází buď vůbec, nebo pouze v omezeném rozsahu pro vlastní spotřebu. Proto si Český úřad zeměměřičský a katastrální dotazem č. j. 3724/2004-15 ze dne 30. července 2004 vyžádal k této otázce stanovisko Ministerstva zemědělství, přičemž poukazoval na rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 106/2001-11 ze dne 28. listopadu 2001. Toto rozhodnutí považuje za rozhodující nejen *okolnost, že zemědělský pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada, ale neméně důležitá je otázka, zda tento konkrétní pozemek je půdou fakticky zemědělsky obhospodařovanou, nebo půdou, která sice dočasně zemědělsky obhospodařovaná není, ale byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována. Zemědělským obhospodařováním však nelze rozumět běžné hospodaření na zahrádce nepatrné výměry, přilehlé k domu určenému k bydlení, jde-li o hospodaření pro vlastní potřeby.* V pochybnostech, zda jde o zemědělský půdní fond, je nutné si vyžádat rozhodnutí orgánu ochrany zemědělského půdního fondu podle § 1 odst. 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Legislativní odbor ministerstva životního prostředí vyjádřil v odpovědi č. j. 410/2841/04 ze dne 27. září 2004 názor, že i zahrada o nepatrné výměře může v konkrétním případě být součástí zemědělského půdního fondu. Vždy je tedy nutné postupovat individuálně s ohledem na specifičnost daného případu.

Ohledně ostatních pojmů, se kterými pracuje § 17 odst. 2, lze odkázat na výklad uvedený v bodu 4.2.3.1 této práce.

Ani toto ustanovení se nepodařilo přijmout tak, aby bylo v souladu se závazky vyplývajícími pro Českou republiku z Aktu o podmínkách přistoupení. Předně se vztahoval na všechny nemovitosti, které nebyly zemědělskými pozemky ve smyslu § 17 odst. 1, i když se v souladu s vyjednaným přechodným obdobím mohl týkat pouze objektů

vedlejšího bydlení. Tento rozpor se pokusil vyřešit Český úřad zeměměřičský a katastrální, a sice Metodickým pokynem ze dne 20. srpna 2004, č.j. 3725/2004-15, který měl katastrální úřadům poskytnout vodítko pro aplikaci § 17 odst. 2.

Další problematickou pasáž představoval § 17 odst. 2 písm. c). Ustanovení totiž hovořilo o devizových cizozemcích s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, aniž by určovalo, jaký pobyt je v tomto případě třeba. Tento nedostatek se však dal překlenout interpretací pojmu „devizový tuzemec,“ resp. „devizový cizozemec“. Z § 1 písm. b) devizového zákona z roku 1995 vyplývalo (a i nadále vyplývá), že aby se fyzická osoba stala devizovým tuzemcem, musela mít na území České republiky trvalý pobyt. Proto pro účely výše zmíněného ustanovení postačil pobyt přechodný.

Předmětné ustanovení se dále dostalo do terminologického nesouladu se zákonem o pobytu cizinců, který po novele provedené zákonem č. 161/2006 Sb., počítal pouze s vydáváním nikoli povolení, ale potvrzení o přechodném pobytu na území České republiky ve smyslu § 87a. I tento problém řešil Český úřad zeměměřičský a katastrální, tentokrát v Metodickém pokynu č.j. 1186/2006 ze dne 12. května 2006. Podle tohoto metodického pokynu měly katastrální úřady pro splnění podmínek pro nabývání objektů vedlejšího bydlení přijímat potvrzení o přechodném pobytu státního příslušníka členského státu Evropské unie ve smyslu novelizovaného znění § 87a zákona o pobytu cizinců.

K 1. květnu 2009 toto přechodné období vypršelo. Nabývání tuzemských objektů vedlejšího bydlení tedy po tomto datu již nepodléhá žádnému omezení. Stav § 17 odst. 2 devizového zákona z roku 1995 tomu však dosud neodpovídá. Parlamentu České republiky totiž nepodařilo schválit novelu, která by právní úpravu uvedla do souladu se závazky vyplývajícími pro Českou republiku z evropského práva.

4.2.5 Úloha a aplikační praxe katastrálních úřadů

Katastrální úřady mají v rámci nabývání tuzemských nemovitostí cizozemci důležitou úlohu. Tato skutečnost vyplývá mj. z § 133 odst. 2 občanského zákoníku, který stanoví, že převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Vklady do katastru nemovitostí upravuje zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění. Katastrální úřad v řízení o povolení

vkladu podle § 5 odst. 4 písm. f) před svým rozhodnutím kromě jiného zkoumá, zda účastník řízení⁷⁷ není omezen právními předpisy ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu. Pokud na základě takového zkoumání dospěje k závěru, že tato podmínka není splněna, je povinen návrh na vklad zamítnout podle § 5 odst. 2. Tímto způsobem se katastrální úřady podílí na kontrole dodržování ustanovení zákonů omezujících cizozemce v nabývání tuzemských nemovitostí vedle devizových orgánů⁷⁸.

Aplikace novelizovaného zákona nebyla zpočátku pro katastrální úřady jednoduchá. Některé z nich dokonce po určitou dobu po vstupu České republiky do Evropské unie odmítaly na konkrétní dotazy poskytnout odpovídající informace o provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch občanů Evropské unie a poukazovaly nejvíce na nejasnost právní úpravy⁷⁹. Následující text představuje shrnutí instrukcí uvedených v metodických pokynech Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, které již byly částečně zmíněny v předchozích kapitolách této práce.

Vzniklé nejasnosti se nejdříve snažil vyřešit Metodický pokyn č. j. 1058/2004-15 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního ze dne 8. června 2004. Tento však neobsahoval potřebné informace, když v podstatě pouze konstatoval, že ustanovení § 17 odst. 1 písm. c) devizového zákona z roku 1995 je neaplikovatelné a k § 17 odst. 2 písm. c) téhož zákona sdělil, že podle jeho odborného názoru postačuje předložení povolení k přechodnému pobytu.

Následně dne 20. srpna 2004 vydal Český úřad zeměměřičský a katastrální další Metodický pokyn č. j. 3725/2004-15. Zde se již objevil metodický návod k aplikaci § 17 odst. 2 devizového zákona z roku 1995. Pětileté přechodné období vyjednané Českou republikou v rámci přístupu k Evropské unii se, jak již bylo několikrát uvedeno, totiž mohlo vztahovat pouze na objekty vedlejšího bydlení, což ale tehdejší znění devizového zákona z roku 1995 nerespektovalo, když výše zmíněným ustanovením omezovalo nabývání všech jiných nemovitostí než zemědělských pozemků. Podle názoru Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního bylo proto třeba aplikovat § 31 devizového zákona

⁷⁷ Účastníky řízení jsou účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru nemovitostí.

⁷⁸ Těmito orgány jsou ve smyslu § 1 písm. j) devizového zákona z roku 1995 Ministerstvo financí a Česká národní banka.

⁷⁹ Ve svém článku na to upozorňovala zejména E. Blechová (BLECHOVÁ, E. *Nabývání tuzemských nemovitostí a praxe katastrálních úřadů*. Právní zpravodaj, 2004, číslo 10.)

z roku 1995 řešící jeho vztah k mezinárodním smlouvám, kterými je Česká republika vázána. V tomto případě bylo tedy třeba postupovat podle Aktu o podmínkách přistoupení.

I kdyby však § 31 devizového zákona z roku 1995 neexistoval, situace by byla řešitelná na základě článku 10 Ústavy České republiky zakotvujícího aplikační přednost mezinárodních smluv.

Proto Český úřad zeměměřičský a katastrální dovodil, že je nutné aplikovat ustanovení § 17 odst. 2 devizového zákona z roku 1995 pouze na objekty vedlejšího bydlení a ne tedy na všechny nemovitosti, které nejsou zemědělskými pozemky.

Kromě toho zde Český úřad zeměměřičský a katastrální uvedl odkaz na výklad Ministerstva financí č. j. 211/78 295/2004-1 ze dne 25. června 2004 ohledně samotného problematického pojmu objektu vedlejšího bydlení. Za objekty vedlejšího bydlení považovalo Ministerstvo financí:

- (a) byty,
- (b) rodinné domy,
- (c) stavby pro individuální rekreaci, a
- (d) pozemky zastavěné nebo územním rozhodnutím určené k zastavění těmito stavbami.

Na tomto se nakonec výklad také ustálil. Podrobnosti uvádí kapitola 4.2.2.4 této práce.

K již zmíněnému § 17 odst. 2 písm. c) devizového zákona z roku 1995 Český úřad zeměměřičský a katastrální znovu uvedl, že k prokázání oprávněnosti nabývat předmětné nemovitosti postačí:

- (a) u státních příslušníků Evropské unie předložení průkazu o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropské unie, popř. potvrzení cizinecké policie o tom, že nabyvatel je držitelem takového povolení k pobytu,
- (b) u státních příslušníků Norska, Islandu a Lichtenštejnska předložení povolení k pobytu na dobu delší než 90 dnů, a
- (c) u státních příslušníků USA vstupní vízum na dobu delší než 90 dnů.

Dále se Český úřad zeměměřičský a katastrální zabýval i otázkou nabývání tuzemských nemovitostí manžely za situace, kdy jeden je podle devizového zákona z roku 1995 oprávněn takovou nemovitost nabýt, avšak druhý z nich nikoli. V takovém případě

bylo (a je i nadále) třeba povolit vklad vlastnického práva pouze ve prospěch toho z manželů, který v České republice nabýt nemovitost může.

V závěru Český úřad zeměměřičský a katastrální uvedl výklad pojmu „jeden funkční celek“ tak, jak již bylo vymezeno v kapitole 4.2.3.1 této práce..

Na základě výše uvedeného je tedy možno konstatovat, že Český úřad zeměměřičský a katastrální se snažil odstranit nesoulad, který zákonodárce novelou devizového zákona z roku 1995 provedenou zákonem č. 354/2004 Sb. vyvolal. Takový stav však nebylo možné považovat za vyhovující.

Metodický pokyn Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. j. 1186/2006 ze dne 12. května 2006 řešil terminologický rozpor § 17 odst. 2 písm. c) a zákona o pobytu cizinců způsobem naznačeným v kapitole 4.2.4 této práce.

Konečně po uplynutí prvního přechodného období k 1. květnu 2009 vydal Český úřad zeměměřičský a katastrální na žádost ministra financí pokyn pro katastrální úřady k aplikaci § 17 odst. 2 devizového zákona z roku 1995 s poučením, aby nezamítaly návrhy na vklad pro rozpor s ním. Opět argumentoval předností mezinárodních smluv, kterými je Česká republika vázána.

4.2.6 Návrhy novel zákona č. 219/1995 Sb.

4.2.6.1 Sněmovní tisk č. 156/0

Vláda České republiky si uvědomovala, že právní stav založený novelou devizového zákona z roku 1995 ve znění nakonec přijatém, a zákonem o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby nebyl vyhovující. Proto dne 28. února 2007 předložila Poslanecké sněmovně návrh na jejich novelizaci, jehož cílem bylo uvedení dané právní úpravy do souladu se závazky vyplývajícími pro Českou republiku z evropského práva. Tento návrh byl rozeslán poslancům jako tisk č. 156/0 dne 1. března 2007.

§ 17 devizového zákona z roku 1995 měl znít takto:

„Omezení při nabývání některých nemovitostí v tuzemsku

- (1) Pozemky, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen "zemědělský pozemek") mohou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak, nabývat

- (a) tuzemci,
 - (b) cizozemci s českým státním občanstvím,
 - (c) cizozemci evidovaní v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle zvláštního právního předpisu,
 - (d) ostatní cizozemci pouze
 1. děděním,
 2. pro diplomatické zastoupení státu za podmínky vzájemnosti,
 3. do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je českým státním občanem, tuzemcem nebo cizozemcem uvedeným v písmenu c),
 4. od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela,
 5. výměnou za jiný zemědělský pozemek v tuzemsku, jehož cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu nepřevyšuje cenu původního zemědělského pozemku zjištěnou podle zvláštního právního předpisu,
 6. na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví,
 7. jde-li o zemědělský pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví, nebo
 8. pokud tak výslovně stanoví zvláštní zákon.
- (2) Byty, rodinné domy, stavby pro individuální rekreaci a pozemky zastavěné nebo územním rozhodnutím určené k zastavění rodinnými domy nebo stavbami pro individuální rekreaci (dále jen “objekt vedlejšího bydlení”), mohou nabývat
- (a) tuzemci,
 - (b) cizozemci s českým státním občanstvím,
 - (c) cizozemci s potvrzením o přechodném pobytu, povolením k přechodnému pobytu, vízem k pobytu nad 90 dnů nebo s povolením k dlouhodobému pobytu na území České republiky, vydanými podle zákona upravujícího pobyt cizinců na území České republiky,
 - (d) cizozemci - právnické osoby, které umístí v tuzemsku podnik nebo organizační složku podniku a jsou oprávněny v tuzemsku podnikat,
 - (e) ostatní cizozemci pouze
 1. děděním,
 2. pro diplomatické zastoupení státu za podmínky vzájemnosti,

3. do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je českým státním občanem, tuzemcem nebo cizozemcem uvedeným v písmenu c),
4. od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela,
5. výměnou za jiný objekt vedlejšího bydlení v tuzemsku, jehož cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu nepřevyšuje cenu původního objektu vedlejšího bydlení zjištěnou podle zvláštního právního předpisu,
6. na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví,
7. jde-li o zemědělský pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví, nebo
8. pokud tak výslovně stanoví zvláštní zákon.“

§ 4 odst. 1 zákona o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby měl znít:

„Nabyvatel

- (1) Nabyvatelem zemědělských pozemků může být pouze
 - (a) státní občan České republiky nebo cizinec, který je evidován v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle zvláštního právního předpisu,
 - (b) obec,
 - (c) právnická osoba uvedená v odstavci 2,
 - (d) oprávněná osoba, jejíž nárok vyjádřený v korunách činí nejméně 50 % z ceny pozemku podle cenového předpisu platného k poslednímu dni kalendářního roku předcházejícího uzavření kupní smlouvy, v případě převodů podle § 7 z minimální ceny a v případě převodů podle § 8 z ceny pozemku podle cenového předpisu platného k poslednímu dni kalendářního roku předcházejícího vyhlášení prodeje,
 - (e) veřejná vysoká škola zajišťující vzdělávání v zemědělských nebo lesnických oborech (dále jen "veřejná vysoká škola"),
 - (f) veřejná výzkumná instituce, která provádí výzkum v zemědělských nebo lesnických oborech (dále jen "veřejná výzkumná instituce").“

Organizační výbor projednání návrhu zákona doporučil dne 1. března 2007 usnesením č. 84. Zároveň určil zpravodaje a navrhl přikázat k projednání Rozpočtovému

výboru Poslanecké sněmovny. První čtení proběhlo 14. března 2007. Zemědělský výbor návrh zákona neprojednal. Rozpočtový výbor návrh projednal a vydal 16. dubna 2007 usnesení⁸⁰, kterým doporučil návrh zákona zamítnout.

4.2.6.2 Sněmovní tisk č. 655/0

Sněmovní tisk č. 655/0 se měl naopak týkat pouze devizového zákona z roku 1995. Bylo třeba včas přijmout novelu, která by po uplynutí prvního z přechodných období, tj. do 1. května 2009, zajistila odstranění omezení dosud obsažených v § 17 odst. 2.

Podstatou vládního návrhu předloženého Poslanecké sněmovně dne 11. listopadu 2008 bylo pouhé zrušení dotčeného § 17 odst. 2. Návrh zákona byl rozeslán poslancům jako tisk č. 655/0 dne 12. listopadu 2008. Organizační výbor projednání návrhu zákona usnesením č. 313 dne následujícího doporučil.

První čtení proběhlo 25. března 2009 a návrh zákona přikázán k projednání výborům usnesením č. 1127. Rozpočtový výbor doporučil poslancům návrh zákona schválit⁸¹.

Druhé čtení proběhlo 9. června 2009. Podané pozměňovací návrhy týkající se nabytí účinnosti byly zpracovány jako tisk 655/2, který byl rozeslán 10. června 2009.

Návrh však neprošel třetím čtením, které proběhlo 19. června 2009, kdy velmi těsnou většinou nakonec schválen nebyl.

Postup Poslanecké sněmovny je za situace, kdy byli poslanci jak důvodovou zprávou, tak i ze strany tehdejšího ministra průmyslu a obchodu v rámci přednesení návrhu zákona informováni o potřebě schválení dané novely a možných postizích ze strany Evropské unie, více než zarážející. Na současném stavu právní úpravy to však nic nemění. Nadále tedy hrozí České republice postihy, a to jak v důsledku podání individuálních žalob jednotlivých osob o náhradu škody vzniklé v důsledku rozporu vnitrostátní právní úpravy s právem Evropské unie, tak i na základě rozhodnutí Soudního dvora Evropské unie v řízení z podnětu Evropské komise pro rozpor české právní úpravy s podmínkami přechodných období.

⁸⁰ Doručené poslancům jako tisk 156/1.

⁸¹ Usnesení doručené poslancům jako tisk 655/1.

4.3 Další závazky České republiky vyplývající z mezinárodního práva

Kromě závazků vyplývajících z již mnohokrát zmíněné Smlouvy o přistoupení, resp. Aktu o podmínkách přistoupení mají v oblasti nabývání tuzemských nemovitostí cizozemci vliv také některé jiné mezinárodní smlouvy, kterými je Česká republika vázána.

Jedná se o dohody:

- (a) o Evropském hospodářském prostoru,
- (b) mezi Švýcarskou konfederací a Evropskou unií,
- (c) o ochraně a podpoře investic ze Spojených států amerických.

Obecně lze o všech z nich konstatovat, že jejich obsah se výslovně neprojevil v žádném z ustanovení devizového zákona z roku 1995 ani v žádném jiném zákoně upravujícím nabývání tuzemských nemovitostí devizovými cizozemci. Tento v jistém smyslu nedostatek lze však překlenout pomocí ustanovení článku 10 Ústavy, resp. § 31 devizového zákona z roku 1995, tedy aplikační předností mezinárodních smluv.

4.3.1 Dohoda o Evropském hospodářském prostoru

Evropský hospodářský prostor vznikl 1. ledna 1992, kdy vstoupila v platnost Dohoda o Evropském hospodářském prostoru, která byla uzavřena mezi Evropským sdružením volného obchodu a Evropskou unií v Portu dne 2. května 1992. Dohoda se vztahuje na Evropskou unii a její členské státy a dále na Norsko, Lichtenštejnsko a Island. Stranou se nestalo Švýcarsko, jehož občané účast odmítli v referendu konaném ještě v roce 1992.

Podstatou Dohody o Evropském hospodářském prostoru je rozšíření čtyř základních svobod, na kterých je založen jednotný vnitřní trh Evropské unie, i na trhy Norska, Lichtenštejnska a Islandu s tím, že takto vytvořený jednotný vnitřní trh podléhá stejným pravidlům práva Evropské unie.

Dohoda o Evropském hospodářském prostoru neupravuje např. otázky společné zemědělské politiky ani nepředpokládá vytvoření celní unie. Jako doplněk k legislativě jednotného vnitřního trhu zahrnuje také tzv. doprovodné a horizontální politiky, jejichž účelem je jednotný vnitřní trh posílit. Tyto doplňující oblasti spolupráce zahrnují např. výzkum a vývoj, vzdělávání, sociální politiku, životní prostředí, cestovní ruch, informační a audiovizuální služby.

Volný pohyb kapitálu je spolu s volným pohybem osob a služeb upraven v kapitole 4 Části III Dohody o Evropském hospodářském prostoru. Je zakázáno omezení pohybu kapitálu patřícího osobám s bydlištěm v členských státech Evropské unie nebo v Norsku, Lichtenštejnsku či na Islandu stejně tak jako jakákoli diskriminace na základě státní příslušnosti nebo místa bydliště nebo místa investice kapitálu.

Dohoda o účasti České republiky v Evropském hospodářském prostoru byla podepsána v návaznosti na článek 6 Aktu o podmínkách přistoupení⁸², a sice dne 14. října 2003. V platnost vstoupila 6. prosince 2005 s tím, že se předběžně prováděla již od 1. května 2004. Podle Dohody o účasti České republiky v Evropském hospodářském prostoru se použijí přechodná opatření stanovená v přílohách Aktu o přistoupení ze dne 16. dubna 2004 pro Českou republiku. Česká republika je tedy povinna poskytnout fyzickým osobám, které jsou občany Norska, Lichtenštejnska a Islandu, stejně jako právnickým osobám založeným podle práva těchto států stejné zacházení jako fyzickým a právnickým osobám z Evropské unie⁸³.

4.3.2 Dohody mezi Švýcarskou konfederací a Evropskou unií

Švýcarská konfederace sice patřila mezi zakládající členy Evropského sdružení volného obchodu, avšak účast v Evropském hospodářském prostoru odmítla.

Stejně tak bylo v referendu odmítnuto být i jen zahájení jednání o přístupu Švýcarské konfederace do Evropské unie. Uzavírání bilaterálních dohod, které taktéž podléhají referendům, je v současné době jedinou možností užší spolupráce s Evropskou unií.

Pro nabývání tuzemských nemovitostí osobami – fyzickými či právnickými – jsou důležité tzv. Bilaterální smlouvy I. V jejich rámci byla sjednána i dohoda č. 1274/2002 o volném pohybu osob mezi Evropskou unií a jejími členskými státy a Švýcarskou konfederací, která vstoupila v platnost 1. června 2002. Dohoda v této souvislosti upravuje právo vstupu, pobytu, přístupu k práci zaměstnancům, usazení osobám samostatně výdělečně činným, stejně jako osobám bez ekonomické aktivity a povinnost

⁸² Článek 6 bod 5: Nové členské státy se zavazují přistoupit za podmínek stanovených v tomto aktu k Dohodě o Evropském hospodářském prostoru podle článku 128 uvedené dohody.

⁸³ Čl. 4 odst. 1, Příloha XII.

poskytnout jim stejné životní a pracovní podmínky, jaké jsou poskytovány domácím státním příslušníkům.

Nabývání tuzemských nemovitostí coby součásti vytvoření odpovídajících životních podmínek se týká článek 25 Přílohy 1. Státní příslušníci smluvních stran požívají v hostitelském smluvním státě *stejných práv jako domácí státní příslušníci, a to i pokud jde o nákup nemovitého majetku potřebného pro jejich ekonomické aktivity, jakož i právo zakoupit si „druhé bydliště“ nebo rekreační objekt*⁸⁴.

4.3.3 Dohoda o vzájemné ochraně a podpoře investic se Spojenými státy americkými

Dohoda o vzájemné ochraně a podpoře investic byla podepsána mezi ČSFR a Spojenými státy americkými ve Washingtonu dne 22. října 1992, v platnost vstoupila k 19. prosinci 1992⁸⁵. Prostřednictvím úst. zákona č. 4/1993 Sb., o opatřeních souvisejících se zánikem ČSFR převzala závazky vyplývající z této mezinárodní smlouvy Česká republika.

Článek II bod 1 vymezuje povinnost smluvních stran povolovat a zacházet s investicemi a s nimi spojenými činnostmi na nediskriminačním základě, přičemž každá smluvní strana má právo učinit nebo zachovat výjimky v odvětvích nebo záležitostech uvedených v Dodatku. Zacházení uplatňované podle jakýchkoliv výjimek však nesmí být méně příznivé, než je to, které je uplatňováno v podobných případech u investic a s nimi spojených činností státních příslušníků nebo společností kterékoli třetí země, pokud není stanoveno jinak v Dodatku. Jinými slovy, Dohoda o vzájemné ochraně a podpoře investic s USA obsahuje doložku národního zacházení a doložku nejvyšších výhod. To však není u dohod tohoto typu nic výjimečného. Česká republika měla ke dni 20. listopadu 2009 ratifikováno 86 takových dohod a u dalších 15 nebyl ještě dokončen předepsaný ratifikační proces. Avšak Dohoda o vzájemné ochraně a podpoře investic s USA zakládá v porovnání s těmito ostatními dohodami o ochraně a podpoře investic specifický režim.

Dohody o ochraně a podpoře investic obecně rozlišují dvě fáze ochrany investic na území hostitelského státu – tzv. „předinvestiční fázi“ a „poinvestiční fázi“.

⁸⁴ NOVOTNÝ, P. Nabývání tuzemských nemovitostí zahraničními osobami. In Pocta Milanu Bakešovi DrSc, k 70. narozeninám. Praha: Leges, 2009. s. 285.

⁸⁵ Publikována byla pod č. 187/1993 Sb.

V rámci tzv. „předinvestiční fáze“ jde vůbec o možnost vstupu zahraničních investorů do určitého sektoru národní ekonomiky, kterou tyto smlouvy zpravidla neupravují; proto v naprosté většině dohod uzavřených ČR se řídí domácím zákonodárstvím, které může být ve vztahu k zahraničním investorům i diskriminační.

Pokud domácí zákonodárství umožní zahraničním investorům přístup do určitého sektoru národní ekonomiky, jde již o tzv. „poinvestiční fázi“; zde pak jednoznačně nastupuje závazek smluvní strany aplikovat na zahraniční podnikatele a jejich investice doložku národního zacházení a nejvyšších výhod⁸⁶.

Právě Dohoda o ochraně a podpoře investic s USA představuje výjimku, když doložku národního zacházení a doložku nejvyšších výhod garantuje obecně, tzn. jak pro poinvestiční, tak i pro předinvestiční fázi.

Bod 3 Dodatku stanovil sice právo ČSFR, tedy dnes České republiky, učinit nebo zachovat omezené výjimky z národního zacházení v oblasti vlastnictví nemovitostí a pojišťovnictví, avšak pouze *ve vztahu k doložce národního zacházení, nikoli ve vztahu k doložce nejvyšších výhod. Proto je Česká republika povinna uplatňovat při nabývání tuzemských nemovitostí na státní příslušníky a společnosti z USA stejná nadstandardní pravidla, která budou platit pro občany Islandu, Lichtenštejnska a Norska podle Dohody o účasti v Evropském hospodářském prostoru.*

4.4 Zhodnocení právní úpravy

Jak vyplývá z předchozích kapitol této práce, současná právní úprava nabývání tuzemských nemovitostí cizozemci může být stěží označena za vyhovující. Na druhé straně je však třeba konstatovat, že překážky, které současná česká právní úprava vytváří, nejsou pro případné zájemce o nabytí tuzemské nemovitosti nepřekonatelné. I nadále mohou totiž založit obchodní společnost se sídlem v České republice, která bude vzhledem k § 1 devizového zákona z roku 1995 považována za devizového tuzemce bez ohledu občanství osob – společníků, a která bude moci nabývat tuzemské nemovitosti bez nutnosti splnit jakékoliv další doplňující podmínky. Tato praxe je ostatně využívána již od doby, kdy se omezení v podobě možných nabývacích titulů v právním řádu České republiky jako

⁸⁶ SLAVÍKOVÁ, Z. *Nabývání tuzemských nemovitostí zahraničními osobami*. Právní zpravodaj, 2004, číslo 6.

právního nástupce ČSFR objevila. Jako další možnost se jeví uzavření dlouhodobého nájemního vztahu ohledně předmětné tuzemské nemovitosti.

Není ovšem na místě zapomínat na to, že ze strany České republiky došlo k porušení závazků vyplývajících z jejího členství v Evropské unii. České republice tedy, jak již bylo uvedeno, i nadále hrozí postihy ze strany orgánů Evropské unie za to, že odpovídajícím způsobem nepromítla tyto závazky do svého vnitrostátního práva. Stejně tak není možné vyloučit ani případné žaloby individuální, domáhající se na České republice náhrady škody vzniklé v důsledku neadekvátního postupu jejích orgánů.

Rovněž skutečnost, že ani po více jak 6 letech nebyla Česká republika schopna reflektovat závazky pro ni vyplývající z mezinárodní smlouvy, jistě nepůsobí na případné budoucí, ale i současné smluvní partnery věrohodně.

5. ZÁVĚR

Cílem této práce bylo podat ucelený výklad o nabývání nemovitostí devizovými cizozemci v České republice, a to jak z hlediska historického, tak i z hlediska současné právní úpravy.

Při jejím zpracování bylo nutné se vypořádat s jedním zásadním problémem, a sice s nedostatkem starší literatury, která by o této problematice pojednávala. Při zpracovávání kapitol týkajících se současného stavu právní úpravy se již tento problém neobjevil, jelikož vstup České republiky do Evropské unie a s ním spojené vyjednávání výjimek z evropského práva, stejně jako následně přijatá novela devizového zákona z roku 1995 způsobil zvýšený zájem o tuto problematiku. Řada autorů se následně snažila o poskytnutí vodítka při interpretaci příslušných právních předpisů nejen odborné, ale i laické veřejnosti. Právě veřejnost se totiž zdála být novou úpravou devizového zákona z roku 1995 více než zmatena. To se projevilo mj. i dočasně zvýšeným zájmem o nákup tuzemských nemovitostí.

Jak již bylo několikrát řečeno v předchozích kapitolách této práce, dnešní právní úprava nabývání tuzemských nemovitostí devizovými cizozemci není vyhovující, resp. v souladu s tím, co si Česká republika ve Smlouvě o přistoupení dohodla. Nezbyvá než doufat, že tyto nedostatky budou zákonodárcem odstraněny dříve, než se Česká republika dostane do pozice subjektu postiženého za nedostatečnou harmonizaci vnitrostátního práva ze strany orgánů Evropské unie či než po ní bude některá zahraniční osoba z tohoto důvodu vymáhat náhradu škody.

6. SEZNAM ZKRATEK

Akt o podmínkách přistoupení	Akt o podmínkách přistoupení České republiky k Evropské unii, publikovaný jako sdělení ministerstva zahraničních věcí č. 44/2004 Sb. m. s.
ČSFR	Československá federativní republika
Devizový zákon z roku 1946	Zákon č. 92/1946 Sb., o vázaném devisovém hospodářství (devizový zákon), ve znění pozdějších předpisů
Devizový zákon z roku 1989	Zákon č. 162/1989 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů
Devizový zákon z roku 1990	Zákon č. 528/1990 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů
Devizový zákon z roku 1995	Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění
Dohoda o účasti České republiky v EHP	Dohoda o účasti České republiky, Estonské republiky, Kyperské republiky, Lotyšské republiky, Litevské republiky, Maďarské republiky, Republiky Malta, Polské republiky, Republiky Slovinsko a Slovenské republiky v Evropském hospodářském prostoru, publikovaná jako sdělení ministerstva zahraničních věcí č. 34/2010 Sb. m. s.
Katastrální zákon	Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění
Novela devizového zákona z roku 1995	Novela zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, provedená zákonem č. 354/2004 Sb.
Občanský zákoník	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění
Obecný zákoník občanský	Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský, ve znění pozdějších předpisů

Obchodní zákoník	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění
Opatření	Opatření Stálého výboru č. 287/1938 Sb., kterým se obmezují právní jednání s některými majetkovými hodnotami
Smlouva ES	Smlouva o založení Evropských společenství, konsolidovaná verze - ve znění Smlouvy z Nice
Smlouva o fungování Evropské unie	Smlouva pozměňující Smlouvu o založení Evropských společenství
Smlouva o přistoupení	Smlouva mezi Belgickým královstvím, Dánským královstvím, Spolkovou republikou Německo, Řeckou republikou, Španělským královstvím, Francouzskou republikou, Irskem, Italskou republikou, Lucemburským velkovévodstvím, Nizozemským královstvím, Rakouskou republikou, Portugalskou republikou, Finskou republikou, Švédským královstvím, Spojeným královstvím Velké Británie a Severního Irsku (členskými státy Evropské unie) a Českou republikou, Estonskou republikou, Kyperskou republikou, Lotyšskou republikou, Litevskou republikou, Maďarskou republikou, Republikou Malta, Polskou republikou, Republikou Slovinsko, Slovenskou republikou o přistoupení České republiky, Estonské republiky, Kyperské republiky, Lotyšské republiky, Litevské republiky, Maďarské republiky, Republiky Malta, Polské republiky, Republiky Slovinsko a Slovenské republiky k Evropské unii, publikovaná jako sdělení ministerstva zahraničních věcí č. 44/2004 Sb. m. s.
Stavební zákon	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební

	zákon), v platném znění
Ústava České republiky	Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., v platném znění
Vládní nařízení	Nařízení vlády č. 155/1939 Sb., kterým se vydává devizový řád, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o devizovém hospodářství z roku 1953	Zákon č. 107/1953 Sb., o devizovém hospodářství, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o devizovém hospodářství z roku 1970	Zákon č. 142/1970 Sb., o devizovém hospodářství, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o evidenci obyvatel	Zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel), v platném znění
Zákon o hlášení a evidenci pobytu občanů	Zákon č. 135/1982 Sb., o hlášení a evidenci pobytu občanů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o oceňování majetku	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění
Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu	Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění
Zákon o pobytu cizinců	Zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, v platném znění
Zákon o půdě	Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění
Zákon o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby	Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších

	předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění
Zákon o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby	Zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, v platném znění
Zákon o rodině	Zákon č. 94/1963 Sb., o rodině, v platném znění
Zákon o zemědělství	Zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství, v platném znění
Zákon o zmírnění následků některých majetkových křivd	Zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, v platném znění

7. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie

1. BAKEŠ, M. *Československé Finanční právo*. 1. vydání. Praha: SPN, 1979. 309 s.
2. BAKEŠ, M., Mojžíšková, *Československé devizové předpisy*. 2., přeprac. vydání. Praha: Panorama, 1987. 307 s.
3. BAKEŠ, M. *Úvod do teorie finančního práva*. Praha: SPN, 1989. 1. vyd. 212 s.
4. BAKEŠ, M. *Finanční právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. 1. vyd. 365 s.
5. BARTOŠÍKOVÁ, M., ŠTENGLOVÁ, I. *Společnost s ručením omezeným*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. s. 20.
6. BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitostí*. 2. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010. s. 98.
7. BLECHOVÁ, O., NOVOTNÝ, P. *Devizový zákon a předpisy související: zákon č. 219/1995 Sb. s komentářem*. 1. vyd. Praha: Linde, 1995. 107 s.
8. HAINZ, J., KOZÁK, J. *Devisový zákon a ostatní československé devisové předpisy v komentovaném vydání*. Praha, 1946. 341 s.
9. HENDRYCH, D. *Právní slovník*. Praha: C. H. Beck, 2009. 1488 s.
10. JURČEK, B. *Nové devizové předpisy*. Praha: Orbis, 1972. 1. vyd. 466 s.
11. KARNET, A. et al. *Devizové právo československé: výklad zákona č. 142/1970 Sb., o devizovém hospodářství, vyhlášky č. 143/1970 Sb., kterou se provádí zákon o devizovém hospodářství a Podmínek Státní banky československé ze dne 1. února 1972, za nichž lze konat platy do zahraničí, které souvisejí s prováděním mezinárodního obchodu, mezinárodní dopravy a mezinárodního zasílatelství a Podmínek pro devizové krytí dovozů*. Praha, Státní banka československá, 1972. 222 s.
12. PELIKÁNOVÁ, I. *Obchodní právo*, I. díl. Praha: ASPI a.s., str. 230.
13. SVOBODA, M. *Devizové právo a právní problémy jeho uplatňování*. Praha: Academia, 1972. 1. vyd. 206 s.
14. Státní banka československá. *Commentary to the Foreign Exchange Act*. Praha, 1992. 40 s.
15. ŠVESTKA, J. et al. *Občanský zákoník I*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2009. 2321 s.
16. TICHÝ, L. *Evropské právo*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. 928 s.

Odborné články

1. BAUDYŠ, P. *K § 17 devizového zákona*. Ad Notam, 2005, číslo 1.
2. BLECHOVÁ, E. *Nabývání tuzemských nemovitostí a praxe katastrálních úřadů*. Právní zpravodaj, 2004, číslo 10.
3. DAVID, J. *Některá zamyšlení nad nabýváním nemovitostí cizozemci po přistoupení ČR k EU*. Bulletin advokacie, 2005, číslo 4.
4. FRÁŇA, P. *Nabývání nemovitostí cizozemci v tuzemsku a českými občany v zahraničí*. Právní rozhledy, 2007, číslo 22.
5. HÁJKOVÁ, H. *Nabývání nemovitostí cizinci po vstupu do Evropské unie*. Ad Notam, 2004, číslo 5.
6. HLAVIČKA, J., SKALSKÝ, P. *Ukončení omezení pro nabývání nemovitostí cizozemci*. [online]. [cit. 15. června 2010]. dostupné na Internetu: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/ukonceni-omezeni-pro-nabyvani-nemovitosti-cizozemci-55629.html>>
7. KINDL, M. *K některým sporným otázkám nabývání nemovitostí cizozemcem podle devizového zákona*. Právní rozhledy, 1997, číslo 3.
8. KOTRADY, P. *Nabývání zemědělské půdy a lesů občany EU ve světle přechodného období*. [online]. [cit. 15. června 2010]. dostupné na Internetu: <<http://www.enviweb.cz/clanek/zemedelstvi/57072/nabyvani-zemedelske-pudy-a-lesu-obcany-eu-ve-svetle-prechodneho-obdobi>>
9. KOUKAL, P. *Přistoupení k Evropské unii a rovnost podmínek při nabývání nemovitostí*. Bulletin advokacie, 2004, číslo 2.
10. NOVOTNÝ, P. *Nabývání tuzemských nemovitostí zahraničními osobami*. In Pocta Milanu Bakešovi DrSc, k 70. narozeninám. Praha: Leges, 2009. s. 282.
11. RACKOVÁ, G. *Nabývání nemovitostí cizinci po 1. květnu 2009*. [online]. [cit. 15. června 2010]. dostupné na Internetu: <<http://www.profit.cz/clanek/nabyvani-nemovitosti-cizinci-po-1kvetnu-2009.aspx>>
12. RACKOVÁ, G., ŠERÁ, M. *Nabývání nemovitostí cizinci v České republice – vývoj právní úpravy*. [online]. [cit. 15. června 2010]. dostupné na Internetu: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/nabyvani-nemovitosti-cizinci-v-ceske-republice-vyvoj-pravni-upravy-57106.html>>
13. SLAVÍKOVÁ, Z. *Nabývání tuzemských nemovitostí zahraničními osobami*. Právní zpravodaj, 2004, číslo 6.

14. ZEMÁNEK, J. *Zákaz diskriminace z důvodů státní příslušnosti v evropském právu.* Evropské právo. 2003, číslo 4.

Ostatní materiály

Důvodová zpráva k návrhu zákona č. 107/1953 Sb.

Důvodová zpráva k návrhu zákona č. 142/1970 Sb.

Důvodová zpráva k návrhu zákona č. 162/1989 Sb.

Důvodová zpráva k návrhu zákona č. 528/1990 Sb.

Důvodová zpráva k návrhu zákona č. 219/1995 Sb.

Metodický pokyn Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. j. 1058/2004-15

Metodický pokyn Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. j. 3725/2004-15

Stanovisko Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. j. 4633/2005

Resumé

Liberalizace omezení nabývání nemovitostí v České republice cizozemci. Liberalisation of Acquisition of Domestic Real Estate by Foreign Exchange Non-residents.

Cílem této práce je analyzovat aspekty spojené s liberalizací právních omezení nabývání tuzemských nemovitostí cizozemci. Důvodem mé práce je skutečnost, že tato otázka nebyla dosud nikým komentována i z historické perspektivy.

Práce je rozdělena do čtyř kapitol, přičemž každá z nich se zabývá jinými aspekty nabývání tuzemských nemovitostí cizozemci. Kapitola první je zaměřena na právní omezení omezující cizozemce při nabývání tuzemských nemovitostí před rokem 1989. Kapitola je rozdělena do šesti částí. První z nich se zabývá právními omezeními vyplývajícími z Opatření Stálého výboru č. 287/1938 a výkladem souvisejících otázek. Druhá se zabývá omezeními vyplývajícími z vládního nařízení č. 155/1939 Sb. a výkladem souvisejících otázek. Část třetí se soustředí na právní omezení vyplývající ze zákona č. 93/1946 Sb. a výkladem souvisejících otázek. Čtvrtá část je zaměřena na omezení vyplývající ze zákona č. 107/1953 Sb. a výklad souvisejících otázek. Část pátá popisuje právní omezení existující podle zákona č. 142/1970 Sb. a související otázky. Část šestá je zaměřena na právní omezení podle zákona č. 162/1989 Sb. a související otázky.

Kapitola druhá se zabývá právními aspekty nabývání tuzemských nemovitostí cizozemci po sametové revoluci v roce 1989. Je rozdělena do dvou částí. První z nich se zabývá právními omezeními vyplývajícími ze zákona č. 528/1990 Sb. a souvisejícími otázkami. Druhá se soustředí na právní omezení vyplývající ze zákona č. 219/1995 Sb. a související otázky.

Kapitola třetí je zaměřena na právní úpravu po přístupu České republiky k Evropské unii. Kapitola tři se dělí na čtyři části. První část se zabývá Smlouvou o přistoupení České republiky k Evropské unii a závazky z ní vyplývajícími. Druhá část se soustředí na vnitrostátní právní úpravu nabývání tuzemských nemovitostí cizozemci. Část třetí se zabývá ostatními závazky vyplývajícími pro Českou republiku z mezinárodního práva. Část čtvrtá hodnotí vnitrostátní právní úpravu.

Odpovídající závěry jsou zahrnuty v kapitole čtvrté.

The purpose of my thesis is to analyze aspects connected with liberalisation of legal restrictions based on domestic legal regulations concerning acquisition of domestic real estate by foreign exchange non-residents. The reason for my research is that nobody ever has analyzed this topic also from historical perspective.

The thesis is composed of four chapters, each of them dealing with different aspects of acquisition of domestic real estate by foreign exchange non-residents and related issues. Chapter One is focused on legal regulations restricting foreign exchange non-residents in acquisitions of domestic real estate that existed before 1898. The chapter is subdivided into six parts. Part One describes legal restrictions existing under Decision of Permanent Committee No. 287/1938 Coll. and explains related issues. Part Two deals with legal restrictions existing under Governmental Decree No. 155/1939 Coll. and explains related issues. Part three deals with legal restrictions existing under Act No. 93/1946 Coll. and explains related issues. Part Four is focused on legal restrictions existing under Act No. 107/1953 and explains related issues. Part Five describes legal restrictions existing under Act No. 142/1970 Coll. and explains related issues. Part Six is focused on legal restrictions existing under Act No. 162/1989 and explains related issues.

Chapter Two examines legal restrictions existing in Czech law after the Velvet revolution in 1989. The chapter consists of two parts. Part One focuses on legal restrictions contained in Act No. 528/1990 Coll. and explains related issues. Part Two investigates legal regulation pursuant to Act. No. 219/1995 Coll. and examines related issues.

Chapter Three focuses on legal regulation after the accession of the Czech Republic to the European Union. It is subdivided into four parts. Part One deals with Agreement on Accession of the Czech Republic to the European Union and commitments of the Czech Republic implied therein. Part Two looks at domestic legal regulations concerning acquisition of domestic real estate by foreign exchange non-residents. Part Three deals with other commitments stemming from international law. Part Four evaluates existing domestic legal regulations.

Respective conclusions are drawn in Chapter Four.

Klíčová slova: nabývání nemovitostí (acquisition of real estate)
nemovitost (immovable)
devizový cizozemec (foreign exchange non-resident)