

Hodnocení
diplomové práce paní Jaroslavy Musilové

Nabývání nemovitostí devizovými cizozemci

Paní Jaroslava Musilová si za téma své diplomové práce zvolila právní úpravu nabývání nemovitostí v ČR devizovými cizozemci.

V úvodní části autorka vysvětluje nutnost změny právní úpravy vybrané problematiky po vstupu České republiky do Evropské unie. V této části autorka rovněž objasňuje cíle, které si při zpracování zvoleného tématu klade.

Ve druhé části, nazvané Základní pojmy, se autorka zabývá základními definicemi. V první řadě je to pojem nemovitost a v rámci tohoto pojmu autorka vysvětluje i termíny objekt vedlejšího bydlení a zemědělský pozemek. Dalšími objasňovanými pojmy jsou devizový tuzemec a cizozemec. Do této části paní Musilová zařadila i vysvětlení průkazu o povolení k pobytu příslušníka členských států Evropských společenství.

Třetí část, Historický vývoj v oblasti právních omezení nabývání nemovitostí cizozemci, autorka rozdělila na pojednání o nabývání nemovitostí cizozemci v ČR do roku 1989 a nabývání nemovitostí cizozemci v 90. letech 20. století. Vedle devizových zákonů zmínila v této souvislosti i tzv. restituční a privatizační zákony.

Čtvrtou část autorka nazvala Právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci po vstupu České republiky do Evropské unie. Nejprve vysvětluje závazky ČR, které přijala podpisem Smlouvy o přistoupení k Evropské unii. Další mezinárodněprávní závazky ČR vyplývají dle autorky z dohody o Evropském

hospodářském prostoru, dohod mezi Švýcarskou konfederací a EU a dohody o ochraně a podpoře investic mezi ČR a USA. Přitom upozorňuje, že obsah těchto dohod se do devizových předpisů ČR nijak nepromítá. Dále v této části autorka rozebírá platnou právní úpravu nabývání nemovitostí cizozemci dle platného znění novelizovaného devizového zákona. Ustanovení § 17 devizového zákona, které je stěžejním ustanovením dotýkajícím se tuzemských nemovitostí, autorka kritizuje jako poměrně složité a nepřehledné. V rámci tohoto pojednání se autorka věnuje zejména rozboru nabývání zemědělských pozemků. Velmi správně autorka upozorňuje na pojmový rozpor obsažený v § 17 devizového zákona – totiž *cizozemec s trvalým pobytem* v ČR alespoň 3 roky, přičemž každá osoba s trvalým pobytem v ČR je podle § 1 téhož devizového zákona považována za devizového *tuzemce*. Dochází tak k tomu, že by osoby z nečlenských států EU, které by měly trvalý pobyt po dobu kratší než 3 roky, byly bez dalšího považovány za tuzemce, což by vedlo k zavedení jejich nadstandardního režimu v ČR – to však je v rozporu s doložkou nejvyšších výhod obsažených v Aktu o podmínkách přistoupení. V této části se autorka zabývá dále nabýváním státní privatizované půdy a nabýváním ostatních nemovitostí.

V této části autorka dále rozebírá slučitelnost devizového zákona s komunitárním právem. Upozorňuje, že podmínka tříletého trvalého pobytu pro nabývání zemědělské půdy, zmíněná shora, je v rozporu s Aktem o podmínkách přistoupení. Rozpor vidí rovněž v úpravě nabývání ostatních nemovitostí, kdy Akt o podmínkách přistoupení sleduje pouze možnost nabývat bez omezení tzv. objekty vedlejšího bydlení, zatímco platný devizový zákon v tomto směru neodlišuje takové objekty od jiných nezemědělských nemovitostí. Autorka v této souvislosti dále rozebírá, jaké důsledky může mít zmíněná neslučitelnost české právní úpravy s komunitárním právem. V závěru této části autorka shrnuje právní vady novely devizového zákona č. 354/2004 Sb.

Do páté části své diplomové práce autorka zařadila pojednání Nabývání nemovitostí tuzemci v ostatních členských státech Evropské unie. Zde autorka zmiňuje i proces vyjednávání v rámci přístupu uchazeče o členství v EU a vyjednané výjimky ze zákazu omezování volného pohybu kapitálu v oblasti nabývání nemovitostí u jednotlivých nových členských států EU.

V šesté části autorka shrnula výsledky, k nimž při zpracování zvoleného tématu dospěla a stručně uvedla i své úvahy de lege ferenda.

Do příloh diplomové práce autorka zařadila tabulku s přehledem států, u kterých platí nadstandardní režim při nabývání tuzemských nemovitostí, tabulku s vyjednanými výjimkami ze zákazu volného pohybu kapitálu při nabývání nemovitostí, srovnávací tabulku vládního návrhu novely devizového zákona s legislativou EU a srovnávací tabulku návrhu novely zákona o privatizaci státních zemědělských a lesních pozemků s legislativou EU.

Předloženou diplomovou práci hodnotím kladně. Autorka se snažila o samostatný kritický přístup ke zvolenému tématu, v práci postrádám jen uvedení praktických příkladů a podpoření vlastní interpretace i judikaturou. Citace odborné literatury odpovídá zvyklostem vědecké práce. Práci doporučuji k ústní obhajobě.

V Praze dne 17.4.2006


JUDr. Petr Novotný