

22/2007

15. ROČNÍK / 21. LISTOPADU

ČASOPIS PRO VŠECHNA PRÁVNÍ ODVĚTVÍ

PRÁVNÍ ROZHLEDY

REDAKČNÍ RADA

JUDr. Petr Bohata

Prof. JUDr. Dušan Hendrych

Prof. JUDr. Vladimír Kratochvíl

JUDr. Tomáš Linhart

JUDr. Jindřiška Munková

Doc. JUDr. Stanislav Plíva

Prof. JUDr. Pavel Šámal

JUDr. Ivana Štenglová

Prof. JUDr. Jiří Švestka

Prof. JUDr. Helena Válková

Prof. Dr. Rainer Arnold

Z OBSAHU

J. Malenovský, **Znovu k navrhované ratifikaci Římského statutu České republikou** str. 803

M. Chmelík, M. Chmelík, **Náhrada škody v daňovém řízení** str. 809

M. Kornel, **Collaborative law a efektivní rozvod** str. 814

R. Kostík, **Limity soudní ochrany člena občanského sdružení** str. 823

Nejvyšší soud České republiky: **K přípustnosti jednostranného započtení splatné pohledávky proti pohledávce nesplatné. K okamžiku setkání pohledávky splatné s pohledávkou nesplatnou** str. 828

Evropský soud pro lidská práva: **Lustrační procedury a právo na spravedlivý proces** str. 832

P. Fráňa, **Nabývání nemovitostí cizozemci v tuzemsku a českými občany v zahraničí** str. 834



STRANY 803–840

vání, jaké povahy byly jeho kontakty s komunistickou tajnou policií. Právo obhajoby bylo z pohledu záruk práva na spravedlivý proces až neskutečně omezováno, a tím byla porušena zásada rovnosti zbraní. Byl proto porušen čl. 6 odst. 1 Úmluvy, a to zejména v souvislosti se specifickými garancemi obsaženými v čl. 6 odst. 3. Tento ver-

dikt byl přijat jednomyslně. Stejně tak byly odmítnuty nároky na odškodnění za materiální škodu a bylo rozhodnuto, že výrok o porušení Úmluvy představuje dostatečné zadostiučinění za utrpěnou nemateriální újmu.

Doc. JUDr. Richard Pomahač, CSc., Praha

DOKUMENTY A INFORMACE

Nabývání nemovitostí cizozemci v tuzemsku a českými občany v zahraničí

*JUDr. Pavel Fráňa, Ph. D., Praha**

I. Úvodem

Dne 1. 5. 2007 uplynuly tři roky od vstupu České republiky do Evropské unie a toto datum má význam i z hlediska nabývání některých nemovitostí příslušníky členských států. Česká republika, Estonsko, Litva, Lotyšsko, Maďarsko, Polsko a Slovensko si při podpisu Smlouvy o přistoupení k Evropské unii vyjednaly přechodná období pro nabývání zemědělských a lesních pozemků a současně se zavázaly přezkoumat přechodná opatření právě ve třetím roce po dni přistoupení. Podobný, byť obecnější význam má i ochranná doložka stanovená v čl. 37 Aktu o přistoupení.¹ Také její platnost je ohraničena koncem tříletého období, ovšem s výjimkou Slovenska, které si v případě objektů vedlejšího bydlení a zemědělských a lesních pozemků vymínilo její užívání po dobu nejvýše sedmi let. Cílem tohoto příspěvku je rozbor problematiky nabývání nemovitostí cizozemci na území ČR (z hlediska platné právní úpravy i z pohledu historického) a dále nabývání nemovitostí českými občany v zahraničí s důrazem na státy dnešní EU a jejich přístupové podmínky. Stranou je ponechána problematika nabývání zemědělských a lesních pozemků ve vlastnictví státu, privatizovaných podle zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby.

II. Nabývání nemovitostí cizozemci v tuzemsku

Až do 1. 1. 1990 byly řízení a kontrola devizové politiky svěřeny Státní bance československé. Její povolení potřeboval devizový tuzemec nejen pro převádění tuzemské nemovitosti na devizového cizozemce, ale i pro případ koupě nemovitosti v zahraničí. Povolení Státní banky československé však bylo třeba i pro další nakládání s nemovitostmi devizových tuzemců v zahraničí a s tuzemskými nemovitostmi devizových cizozemců (§ 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 zákona č. 142/1970 Sb., o devizovém hospodářství).

Po roce 1989 upravovaly problematiku nabývání nemovitostí cizozemci na území dnešní ČR postupně tři devizové zákony. Operují přitom s pojmy (devizový) tuzemec a (devizový) cizozemec, které mají v každém z těchto zákonů poněkud odlišný význam.

1. Historie

1.1 Devizový zákon č. 162/1989 Sb.

Devizoví tuzemci

- fyzické osoby, které mají v tuzemsku své bydliště nebo se zde zdržují nepřetržitě po dobu alespoň jednoho roku,
- právnické osoby, které mají v tuzemsku své sídlo.

Devizoví cizozemci

- ostatní fyzické a právnické osoby,
- mezinárodní organizace se sídlem v tuzemsku, zřízené nebo vyvíjející činnost v ČSFR podle zvláštních předpisů, pokud jejich činnost nemá výhradně podnikatelskou povahu,
- cizí státní příslušníci, i když se v tuzemsku zdržují déle než jeden rok, kteří jsou:

- a) registrováni u Federálního ministerstva zahraničních věcí jako členové nebo pracovníci diplomatické mise nebo konzulárního úřadu cizího státu, členové jejich rodin nebo jejich soukromé služební osoby, je-li zaručena vzájemnost v tomto cizím státu;
- b) zaměstnanci mezinárodních organizací, institucí nebo orgánů na území ČSFR a členové jejich rodin, je-li zaručena vzájemnost ve státu, jehož jsou tyto osoby příslušníky;
- c) pracovníci obchodního zastupitelství devizového cizozemce nebo podniků se zahraniční majetkovou účastí působících na území ČSFR a členové jejich rodin, je-li zaručena vzájemnost ve státu, jehož jsou tyto osoby příslušníky;
- 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.

* Autor je advokátem v AK Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneři.

1) Čl. 37 Aktu o přistoupení:

1. Jestliže nový členský stát narazí do konce tříletého období (v případě Slovenska do konce sedmiletého období) po přistoupení na vážné obtíže, jež by mohly přetrvávat v některém odvětví hospodářství nebo by se mohly projevit vážným zhoršením hospodářské situace určitého území, může požádat o povolení přijmout ochranná opatření k nápravě situace a k přizpůsobení dotyčného odvětví hospodářství společného trhu.

Za stejných podmínek může každý stávající členský stát požádat o povolení přijmout ochranná opatření vůči jednomu nebo více novým členským státům.

2. Na žádost dotyčného státu přijme Komise postupem pro naléhavé situace ochranná opatření, která považuje za nezbytná, a zároveň upřesní podmínky a způsob provedení těchto opatření.

V případě vážných hospodářských obtíží a na výslovnou žádost dotyčného členského státu rozhodne Komise ve lhůtě pěti pracovních dnů od přijetí žádosti doplněné odpovídajícím odůvodněním. Takto stanovená opatření jsou bezprostředně použitelná, přičemž herou v úvahu zájmy všech zúčastněných stran a nesmějí zahrnovat hraniční kontroly.

3. Opatření povolená podle odst. 2 se mohou odchýlovat od pravidel Smlouvy o ES a tohoto aktu v rozsahu a po dobu nezbytně nutnou k dosažení cílů uvedených v odst. 1. Přednostně je třeba vybrat taková opatření, která nejméně naruší fungování společného trhu.

V období od 1. 5. 1990 do 31. 10. 1990 nemohli devizoví cizozemci nabývat vlastnické právo k nemovitostem devizových tuzemců na území ČSFR s výjimkou dědění.

V období od 1. 11. 1990 do 30. 11. 1990 přibýlo k výše uvedené výjimce nabytí nemovitosti jejím vydáním podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd.

V období od 1. 12. 1990 do 31. 12. 1990 byly výše uvedené výjimky doplněny o nabytí nemovitosti vydražením podle zákona č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby.

1.2 Devizový zákon č. 528/1990 Sb.

Devizoví tuzemci

- fyzické osoby, které mají v tuzemsku evidováno bydliště,
- právnické osoby, které mají v tuzemsku své sídlo. Za devizového tuzemce - právnickou osobu se považuje rovněž fyzická osoba - podnikatel, který je zapsán v podnikovém rejstříku.

Devizoví cizozemci

- ostatní fyzické a právnické osoby,
- mezinárodní organizace se sídlem v tuzemsku, zřízené nebo vyvíjející činnost v ČSFR podle zvláštních předpisů.

V období od 1. 1. 1991 do 30. 6. 1992 mohli devizoví cizozemci nabývat vlastnické právo k nemovitostem v ČSFR

- děděním,
- pokud tak stanovil zvláštní zákon (např. zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, a zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby).

V období od 1. 7. 1992 do 30. 9. 1995 mohli devizoví cizozemci nabývat vlastnické právo k nemovitostem v ČSFR, resp. ČR

- děděním,
- pro diplomatické zastoupení cizího státu za podmínky vzájemnosti,
- 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,
- výměnou tuzemské nemovitosti, kterou vlastnili, za jinou tuzemskou nemovitost, jejíž hodnota nepřevyšovala hodnotu původní nemovitosti,
- pokud měli předkupní právo z titulu podílového spoluvlastnictví nemovitosti,
- pokud šlo o stavbu, kterou devizový cizozemec vystavěl na vlastním pozemku,
- pokud tak výslovně stanovil zvláštní zákon (např. zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby).

1.3 Devizový zákon č. 219/1995 Sb.

Tuzemci

- fyzické osoby s trvalým pobytem v tuzemsku,
- právnické osoby se sídlem v tuzemsku.

Cizozemci

- ostatní fyzické nebo právnické osoby.

V období od 1. 10. 1995 do 31. 12. 2001 mohli cizozemci, kteří nebyli občany ČR, nabývat vlastnické právo k nemovitostem v ČR, pokud zvláštní zákon nestanovil jinak (např. zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku - dále jen „zákon o půdě“), pouze za podmínek uvedených pro předchozí období.

V období od 1. 1. 2001 do 30. 4. 2004 mohli cizozemci, kteří nebyli občany ČR, nabývat vlastnické právo k nemovi-

tostem v ČR, pokud zvláštní zákon nestanovil jinak (např. zákon o půdě), za podmínek uvedených pro předchozí období. Kromě toho cizozemec - právnická osoba, která měla v tuzemsku umístěn podnik nebo organizační složku podniku a byla oprávněna v tuzemsku podnikat, mohla nabývat vlastnické právo k nemovitostem v tuzemsku s výjimkou pozemků, které tvořily zemědělský půdní fond nebo do něj náležely, a pozemků určených k plnění funkcí lesa (viz poznámka 10 a 11). Nová právní úprava tak odstranila jedno z posledních omezení volného pohybu kapitálu a fakticky vytvořila v souladu s obchodním zákoníkem stejné podmínky pro podnikání zahraničních osob v ČR jako pro české občany.² Podle důvodové zprávy neměly být nadále zahraniční právnické osoby při rozhodování o formě svého podnikání v ČR determinovány právní úpravou platnou pro nabývání tuzemských nemovitostí, pokud by považovaly za výhodnější realizovat své podnikatelské aktivity spíše prostřednictvím svého podniku nebo organizační složky. Doposud mohly zahraniční právnické osoby fakticky nabývat nemovitosti v ČR jen prostřednictvím tzv. dečirých společností založených v ČR nebo tím, že se účastnily podnikání právnických osob jako společníci v existujících obchodních společnostech.

2. Současnost (od vstupu ČR do EU dne 1. 5. 2004)

2.1 Závazky ČR vyplývající z mezinárodních smluv

Vstupem ČR do EU začaly na území ČR platit evropské právní normy. Členské státy EU jsou vázány čl. 56 Smlouvy o založení Evropského společenství, z něhož vyplývá zákaz všech omezení pohybu kapitálu mezi členskými státy navzájem a mezi členskými státy a třetími zeměmi. Mezi takové zakázané omezení patří i omezení nabývání nemovitostí. Česká republika si však ve druhé kapitole přílohy V Aktu o podmínkách přistoupení ČR a dalších zemí k EU³ vyjednala výjimku z pravidel pro nabývání nemovitostí cizozemci z ostatních členských zemí EU ohledně

a) nabývání nemovitostí určených k vedlejšímu bydlení

- možnost ponechat si v přechodném období 5 let ode dne přistoupení v platnosti pravidla stanovená devizovým zákonem č. 219/1995 Sb., o nabývání objektů vedlejšího bydlení státními příslušníky členských států,
- omezení se týká pouze občanů členských států, kteří nebydlí v ČR, a společností zřízených podle práva jiného členského státu, které na území ČR nejsou ani usazeny, ani zde nemají pobočku nebo zastoupení.

b) nabývání zemědělské půdy a lesů

- přechodné období 7 let ode dne přistoupení,
- omezení se týká pouze občanů členských států a společností zřízených podle práva jiného členského státu, které nejsou ani usazeny, ani zapsány do rejstříku v ČR,

2) Podle obchodního zákoníku mohou zahraniční osoby podnikat na území České republiky za stejných podmínek a ve stejném rozsahu jako české osoby (§ 21 odst. 1). Zahraniční osobou se pro účely obchodního zákoníku rozumí fyzická osoba s bydlištěm nebo právnická osoba se sídlem mimo území České republiky (§ 21 odst. 2). Podnikáním zahraniční osoby na území České republiky se rozumí pro účely obchodního zákoníku podnikání této osoby, má-li podnik nebo jeho organizační složku umístěnou na území České republiky (§ 21 odst. 3).

3) Akt o podmínkách přistoupení České republiky, Estonské republiky, Kyprské republiky, Lotyšské republiky, Litevské republiky, Maďarské republiky, Republiky Malta, Polské republiky, Republiky Slovinsko a Slovenské republiky a o úpravách smluv, na nichž je založena Evropská unie, je nedílnou součástí Smlouvy o přistoupení ČR a dalších zemí k EU (sdělení Ministerstva zahraničních věcí č. 44/2004 Sb. m. s.).

- omezení se naopak nevztahuje na občany členských států, kteří se jako samostatně hospodařící zemědělci chtějí usadit a bydlet v ČR (v jejich případě se jedná o *doložku národního zacházení*),
- ČR nesmí v souvislosti s nabýváním zemědělské půdy a lesů zacházet se státním příslušníkem členského státu méně příznivě než ke dni podpisu smlouvy o přistoupení (tj. k 16. 4. 2003) nebo s většími omezeními než se státním příslušníkem třetí země (*doložka nejvyšších výhod*),
- bude-li dostatečně prokázáno, že po uplynutí přechodného období nastanou vážná narušení nebo hrozba vážných narušení trhu se zemědělskou půdou v ČR, rozhodne Komise na žádost ČR o prodloužení přechodného období o nejvýše tři roky.

Pro příslušníky *Norska, Lichtenštejnska a Islandu* platí režim výše uvedený, a to na základě čl. 4 odst. 1 Dohody o účasti České republiky v Evropském hospodářském prostoru, platné rovněž od 1. 5. 2004. Vzhledem k doložce nejvyšších výhod, obsažené v Dohodě mezi Spojenými státy americkými a ČSFR o vzájemné podpoře a ochraně investic,⁴ přísluší rovné zacházení jako s příslušníky členských států EU a EHP i občanům *Spojených států amerických*. Naprosto totožné výjimky si ČR vyjednala ve vztahu ke *Švýcarsku*.⁵

3. Odras mezinárodních závazků v platné právní úpravě

3.1 Nabývání objektů vedlejšího bydlení

Ministerstvo financí ve svém stanovisku č. j. 211/78 295/2004-1 ze dne 25. 6. 2004 uvádělo jako objekty vedlejšího bydlení pouze následující nemovitosti:

- byty,⁶
- rodinné domy,⁷
- stavby pro individuální rekreaci,⁸
- pozemky zastavěné nebo územním rozhodnutím určené k zastavění některým z výše uvedených typů objektů vedlejšího bydlení.

Cizozemci, kteří nemají trvalé bydliště v ČR, ale jsou držiteli *povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství*, mohou tyto nemovitosti nabývat bez dalšího omezení. Ke splnění podmínky povolení k pobytu přitom postačí, jedná-li se o přechodný pobyt, nezávisle na tom, na jak dlouho bylo povolení uděleno a k jakému účelu. Pro příslušníky zemí *Norska, Lichtenštejnska, Islandu a Švýcarska* platí stejný režim jako výše, přičemž namísto povolení k pobytu pro příslušníka členského státu Evropských společenství předloží povolení k přechodnému pobytu v ČR na dobu delší než 90 dnů. Potvrzení či povolení k přechodnému pobytu odpovídá u ostatních cizozemců vízum k pobytu nad 90 dnů nebo povolení k dlouhodobému pobytu.⁹

Příslušníci *ostatních států* mohou objekty vedlejšího bydlení nabývat pouze při splnění některé z již dříve platných podmínek stanovených devizovým zákonem:

- a) cizozemci - právnické osoby, které umístí v tuzemsku podnik nebo organizační složku podniku a jsou oprávněny v tuzemsku podnikat,
- b) ostatní cizozemci pouze
 - děděním,
 - pro diplomatické zastoupení státu za podmínky vzájemnosti,

- do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je českým státním občanem nebo tuzemcem,
- od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela,
- výměnou za jinou nemovitost v tuzemsku, jejíž cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu nepřevyšuje cenu původní nemovitosti zjištěnou podle zvláštního právního předpisu, na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví,
- výstavbou na vlastním pozemku,
- jde-li o pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví, nebo
- pokud tak výslovně stanoví zvláštní zákon.

3.2 Nabývání zemědělských a lesních pozemků (tj. pozemků, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží,¹⁰ a pozemků určených k plnění funkcí lesa¹¹) v soukromém vlastnictví

Příslušníci členských států *Evropských společenství, Norska, Lichtenštejnska, Islandu* nebo *Spojených států amerických* s průkazem o povolení k pobytu mohou na-

4) Sdělení Ministerstva zahraničních věcí č. 187/1993 Sb., o sjednání Dohody mezi Spojenými státy americkými a Českou a Slovenskou Federativní Republikou o vzájemné podpoře a ochraně investic. Předmětná dohoda byla uzavřena 22. 10. 1991.

5) Příloha I k Rozhodnutí Rady č. 2006/245/ES ze dne 27. 2. 2006, o podpisu Protokolu k Dohodě mezi Evropským společenstvím a jeho členskými státy na jedné straně a Švýcarskou konfederací na straně druhé o volném pohybu osob.

6) *Bytem* je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení [§ 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)].

7) *Rodinný dům* je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní [§ 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu].

8) *Stavba pro individuální rekreaci* (např. rekreační domek, chata, rekreační chalupa, zahrádkářská chata) je jednoduchá stavba, která svými objemovými parametry, vzhledem a stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinnou rekreaci [§ 3 písm. d) vyhlášky č. 137/1998 Sb.].

9) Hlava III díl 4 zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky.

10) *Zemědělský půdní fond* tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, tj. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny (dále jen „zemědělská půda“) a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána nemí (dále jen „půda dočasně neobdělávaná“). 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. (§ 1 odst. 2 a 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu).

11) *Pozemky určené k plnění funkcí lesa* jsou a) 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 podle § 13 odst. 1 tohoto zákona (dále jen „lesní pozemky“), b) zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pozemky nad horní hranicí dřevinné vegetace (hole), s výjimkou pozemků zastavěných a jejich příjezdů komunikací, a lesní pastviny a polička pro zvěř, pokud nejsou součástí zemědělského půdního fondu a jestliže s lesem souvisejí nebo slouží lesnímu hospodářství (dále jen „jiné pozemky“). U těchto pozemků může orgán státní správy lesů nařídít označení jejich příslušnosti k pozemkům určeným k plnění funkcí lesa [(§ 3 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)].

V případě pochybností o tom, zda se jedná o zemědělský pozemek, rozhoduje orgán ochrany zemědělského půdního fondu, kterým je příslušný obecní úřad s rozšířenou působností.

bývat, pokud jsou evidováni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností v tuzemsku podle zvláštního zákona,¹² a jejichž trvalý pobyt je alespoň 3 roky.¹³

Pro příslušníky *ostatních států* platí, že mohou zemědělské a lesní pozemky nabývat pouze při splnění některé z již dříve platných podmínek stanovených devizovým zákonem:

- děděním,
- pro diplomatické zastoupení státu za podmínky vzájemnosti,
- do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je českým státním občanem nebo tuzemcem,
- od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela,
- výměnou za jiný zemědělský pozemek v tuzemsku, jehož cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu nepřevyšuje cenu původního zemědělského pozemku zjištěnou podle zvláštního právního předpisu,¹⁴
- na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví,
- jde-li o zemědělský pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví, nebo
- pokud tak výslovně stanoví zvláštní zákon.¹⁵

Ostatní nemovitosti (např. průmyslové objekty, garáže, pozemky, které nejsou součástí zemědělského půdního fondu, nejsou určené k plnění funkce lesa a nejsou zastavěny ani nejsou určené k zastavění objekty vedlejšího bydlení) mohou cizozemci nabývat zcela volně, neboť se na ně nevztahují přechodná opatření – omezení uvedená v § 17 odst. 2 devizového zákona aplikovat nelze.¹⁶

4. Předpokládaný vývoj

Platný devizový zákon vykazuje určité nedostatky z hlediska své slučitelnosti s mezinárodněprávními závazky a tyto nedostatky musely být dosud překonávány eurokonformním výkladem ve shodě s ústavními principy (čl. 1 odst. 2 a čl. 10 Ústavy) a aplikací § 31 devizového zákona, který umožňuje použít ustanovení devizového zákona, „jen pokud nestanoví něco jiného mezinárodní smlouva, kterou je ČR vázána“. V současné době je v Poslanecké sněmovně projednáván vládní návrh novely devizového zákona (č. tisku 156), jejímž cílem je dle důvodové zprávy harmonizace platné legislativy se závazky ČR spojenými se vstupem do EU. Konkrétně jde o objekty vedlejšího bydlení, zemědělskou půdu a lesy v soukromém vlastnictví, které lze nabývat podle devizového zákona, a o zemědělské a lesní pozemky ve vlastnictví státu privatizované podle zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby.

Podle návrhu by mohli cizozemci nabývat zemědělskou a lesní půdu bez toho, aniž by museli mít v ČR trvalý pobyt po 3 roky, prokazovali bezúhonnost, odbornou způsobilost a znalost českého jazyka. Nadále by stačila pouze registrace u místně příslušné zemědělské agentury. Novela má odstranit nedostatky stávající úpravy, kdy dosavadní podmínka tříletého trvání trvalého pobytu cizozemců na území republiky jde nad rámec podmínek vyjednaných při vstupu ČR do EU a navíc je poněkud problematická, jelikož již v okamžiku získání trvalého pobytu se dle díkce zákona cizozemec stane „tuzemcem“.

Tzv. objekty vedlejšího bydlení by měly být jako nová definice bytů, rodinných domů, staveb pro individuální rekreaci a pozemků zastavěných nebo určených k zastavění rodinnými domy či stavbami pro individuální rekreaci stanoveny přímo devizovým zákonem. Tím by byla stanovena zákonná hranice mezi objekty vedlejšího bydlení a ostatními tuzemskými nemovitostmi, které z hlediska možnosti nabývání nepodléhají žádnému omezení.

Obecně platí, že občané EU i občané třetích zemí budou moci, po uplynutí přechodného období, které pro zemědělské a lesní pozemky uplyne v roce 2011 a pro ostatní nemovitosti již v roce 2009, nabývat nemovitosti zcela bez omezení, tedy tak jako v ostatních „starých“ členských státech EU.

III. Nabývání nemovitostí českými občany v zahraničí

I ostatní členské státy EU jsou vázány čl. 56 Smlouvy o založení Evropského společenství, z něhož vyplývá zákaz všech omezení pohybu kapitálu mezi členskými státy a mezi členskými státy a třetími zeměmi. Čeští občané tak mohou nabývat nemovitosti v rámci EU zásadně neomezeně, ovšem s výjimkou některých nově přistoupi-ších členských států a Dánska, které si obdobně jako ČR výjimky smluvně upravily.¹⁷

1. Nabývání objektů vedlejšího bydlení

1.1 Bulharsko

- přechodné období 5 let ode dne přistoupení,
- omezení se týká státních příslušníků členských států nebo států, jež jsou smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, kteří nebydli v Bulharsku, a právnických osob zřízených podle práva jiného členského státu nebo státu Dohody o Evropském hospodářském prostoru.

12) § 2f zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství.

13) Současná právní úprava devizového zákona ve svém § 17 odst. 1 písm. c) stanoví nesplnitelnou podmínku, „aby cizozemec (tzn. osoba bez trvalého pobytu) měl tři roky trvalého pobytu“. To je dáno skutečností, že cizozemec se v okamžiku udělení povolení k trvalému pobytu stane tuzemcem. Toto ustanovení tedy pouze jinými slovy konstatuje, že „cizozemec – občan EU zapsaný v evidenci zemědělských podnikatelů nemůže v ČR nakupovat soukromé zemědělské pozemky“, a z výše zmíněného důvodu není vůbec aplikovatelné.

14) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb.

15) Např. zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových krizí, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

16) V § 17 odst. 2 devizového zákona jsou vůči státům EU stanovena omezení, která se netýkají jen objektů vedlejšího bydlení, ale všech nemovitostí neuvedených v § 17 odst. 1 devizového zákona. Vzhledem k tomu, že ustanovení tohoto zákona se použijí, jen pokud nestanoví něco jiného mezinárodní smlouva, kterou je ČR vázána, lze omezení uvedené v tomto ustanovení aplikovat ve vztahu ke státům EU, Evropského hospodářského prostoru a USA pouze na objekty vedlejšího bydlení, nikoli tedy na všechny nemovitosti neuvedené v § 17 odst. 1 devizového zákona.

17) Příloha VI až XIV Aktu o podmínkách přistoupení České republiky, Estonské republiky, Kyprské republiky, Lotyšské republiky, Litevské republiky, Maďarské republiky, Republiky Malta, Polské republiky, Republiky Slovinsko a Slovenské republiky a o úpravách smluv, na nichž je založena Evropská unie, který je nedílnou součástí Smlouvy o přistoupení ČR a dalších zemí k EU.

Příloha VI a VII Aktu o podmínkách přistoupení Bulharské republiky a Rumunska a o úpravách smluv, na nichž je založena Evropská unie, který je nedílnou součástí Smlouvy mezi členskými státy Evropské unie a Bulharskou republikou a Rumunskem o přistoupení Bulharské republiky a Rumunska k EU.

1.2 Kypr

- přechodné období 5 let ode dne přistoupení.

1.3 Maďarsko

- přechodné období 5 let ode dne přistoupení,
- na státní příslušníky členských států a státní příslušníky států, které jsou smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, kteří měli zákonné bydliště v Maďarsku nepřetržitě nejméně po dobu čtyř let, se nebude vztahovat předchozí odstavec ani žádná jiná pravidla nebo postupy než ty, které se vztahují na maďarské státní příslušníky,
- během přechodného období bude Maďarsko uplatňovat pro nabývání objektů vedlejšího bydlení povolení postupy založené na objektivních, stálých, transparentních a veřejných kritériích; tato kritéria budou uplatňována nediskriminačním způsobem a nebudou činěny rozdíly mezi státními příslušníky členských států s bydlištěm v Maďarsku.

1.4 Polsko

- přechodné období 5 let ode dne přistoupení,
- na státní příslušníky členských států a státní příslušníky států, které jsou smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, kteří měli zákonné bydliště v Polsku nepřetržitě nejméně po dobu čtyř let, se v souvislosti s nabýváním objektů vedlejšího bydlení nebude vztahovat předchozí odstavec ani žádné jiné postupy než ty, které se vztahují na polské státní příslušníky.

1.5 Rumunsko

- přechodné období 5 let ode dne přistoupení,
- omezení se týká státních příslušníků členských států nebo států, jež jsou smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, kteří nebydlí v Rumunsku, a společností zřízených podle práva jiného členského státu nebo státu Dohody o Evropském hospodářském prostoru, které nejsou ani usazeny, ani nemají pobočku nebo zastoupení na území Rumunska.

1.6 Slovinsko

- pokud jde o trh s nemovitostmi, může Slovinsko využívat obecnou ochrannou doložku stanovenou v čl. 37 tohoto aktu po dobu nejvýše 7 let po dni přistoupení.

2. Nabývání zemědělských a lesních pozemků**2.1 Bulharsko**

- přechodné období 7 let ode dne přistoupení,
- omezení se týká nabývání zemědělských pozemků, lesů a lesních pozemků státními příslušníky jiného členského státu, státními příslušníky států, jež jsou smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, a právníky osobami zřízenými podle práva jiného členského státu nebo státu Dohody o Evropském hospodářském prostoru,
- v žádném případě nesmí být v souvislosti s nabýváním zemědělských pozemků, lesů a lesních pozemků zacházeno se státním příslušníkem členského státu 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 legálně bydlet v Bulharsku, se nevztahuje předchozí odstavec ani jiné postupy než ty, které se vztahují na státní příslušníky Bulharska.

2.2 Estonsko

- přechodné období 7 let ode dne přistoupení,
- omezení se týká osob, které nejsou ani usazeny, ani zapsány do rejstříku, ani nemají místní pobočku nebo zastoupení v Estonsku,

- v žádném případě nesmí být v souvislosti s nabýváním zemědělské půdy a lesů se státním příslušníkem členského státu zacházeno méně příznivě než ke dni podpisu smlouvy o přistoupení nebo s většími omezeními než se státním příslušníkem třetí země,
- na státní příslušníky jiného členského státu, kteří se chtějí usadit jako samostatně hospodařící zemědělci a bydlet v Estonsku a kteří mají zákonné bydliště a jsou činní v zemědělství v Estonsku nepřetržitě nejméně po dobu tří let, se nebude vztahovat předchozí odstavec ani žádné jiné postupy než ty, které se vztahují na státní příslušníky Estonska,
- bude-li dostatečně prokázáno, že po uplynutí přechodného období nastanou vážná narušení nebo hrozba vážných narušení trhu se zemědělskou půdou v Estonsku, rozhodne Komise na žádost Estonska o prodloužení přechodného období o nejvýše tři roky.

2.3 Litva

- přechodné období 7 let ode dne přistoupení,
- omezení se týká osob, které nejsou ani usazeny, ani zapsány do rejstříku, ani nemají místní pobočku nebo zastoupení v Litvě,
- v žádném případě nesmí být v souvislosti s nabýváním zemědělské půdy a lesů se státním příslušníkem členského státu zacházeno méně příznivě než ke dni podpisu smlouvy o přistoupení nebo s většími omezeními než se státním příslušníkem třetí země,
- na státní příslušníky jiného členského státu, kteří se chtějí usadit jako samostatně hospodařící zemědělci a bydlet v Litvě a kteří mají zákonné bydliště a jsou činní v zemědělství v Litvě nepřetržitě nejméně po dobu tří let, se nebude vztahovat předchozí odstavec ani žádné jiné postupy než ty, které se vztahují na státní příslušníky Litvy,
- bude-li dostatečně prokázáno, že po uplynutí přechodného období nastanou vážná narušení nebo hrozba vážných narušení trhu se zemědělskou půdou v Litvě, rozhodne Komise na žádost Litvy o prodloužení přechodného období o nejvýše tři roky.

2.4 Lotyšsko

- přechodné období 7 let ode dne přistoupení,
- omezení se týká osob, které nejsou ani usazeny, ani zapsány do rejstříku, ani nemají místní pobočku nebo zastoupení v Lotyšsku,
- v žádném případě nesmí být v souvislosti s nabýváním zemědělské půdy a lesů se státním příslušníkem členského státu zacházeno méně příznivě než ke dni podpisu smlouvy o přistoupení nebo s většími omezeními než se státním příslušníkem třetí země,
- na státní příslušníky jiného členského státu, kteří se chtějí usadit jako samostatně hospodařící zemědělci a bydlet v Lotyšsku a kteří mají zákonné bydliště a jsou činní v zemědělství v Lotyšsku nepřetržitě nejméně po dobu tří let, se nebude vztahovat předchozí odstavec ani žádné jiné postupy než ty, které se vztahují na státní příslušníky Lotyšska,
- bude-li dostatečně prokázáno, že po uplynutí přechodného období nastanou vážná narušení nebo hrozba vážných narušení trhu se zemědělskou půdou v Lotyšsku, rozhodne Komise na žádost Lotyšska o prodloužení přechodného období o nejvýše tři roky.

2.5 Maďarsko

- přechodné období 7 let ode dne přistoupení,
- omezení se týká osob, které nemají bydliště v Maďarsku, ani nejsou maďarskými státními příslušníky a právníky osobami,
- v žádném případě nesmí být v souvislosti s nabýváním zemědělské půdy se státními příslušníky členských států nebo s právníky osobami založenými podle práva jiného členského státu zacházeno méně příznivě než ke dni podpisu smlouvy o přistoupení,

- v žádném případě nesmí být se státním příslušníkem členského státu zacházeno s většími omezeními než se státním příslušníkem třetí země,
- na státní příslušníky jiného členského státu, kteří si přejí usadit jako samostatně hospodařící zemědělci, mají zákonné bydliště a jsou činní v zemědělství v Maďarsku nepřetržitě nejméně po dobu tří let, se nebude vztahovat předchozí odstavec ani žádná jiná pravidla nebo postupy než ty, které se vztahují na státní příslušníky Maďarska,
- bude-li Maďarsko během přechodného období uplatňovat pro nabývání zemědělské půdy povolovací postupy, budou založeny na objektivních, stálých, transparentních a veřejných kritériích; tato kritéria budou uplatňována nediskriminačním způsobem a nebudou činěny rozdíly mezi státními příslušníky členských států s bydlištěm v Maďarsku,
- bude-li dostatečně prokázáno, že po uplynutí přechodného období nastanou vážná narušení nebo hrozba vážných narušení trhu se zemědělskou půdou v Maďarsku, rozhodne Komise na žádost Maďarska o prodloužení přechodného období o nejvýše tři roky.

2.6 Polsko

- přechodné období 12 let ode dne přistoupení,
- v žádném případě nesmí být v souvislosti s nabýváním zemědělské půdy a lesů se státními příslušníky členských států nebo s právními osobami založenými podle práva jiného členského státu zacházeno méně příznivě než ke dni podpisu smlouvy o přistoupení,
- na státní příslušníky členských států a státní příslušníky států, které jsou smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, kteří se chtějí usadit jako samostatně hospodařící zemědělci a kteří mají zákonné bydliště v Polsku a pronajímají si půdu jako fyzické nebo právní osoby nepřetržitě nejméně po dobu tří let, se nebude vztahovat předchozí odstavec ani žádné jiné postupy než ty, které se ode dne přistoupení vztahují na polské státní příslušníky v souvislosti s nákupem zemědělské půdy a lesů,
- ve vojvodstvích Warmińsko-Mazurském, Pomorském, Kujawsko-Pomorském, Zachodniopomorském, Lubuském, Dolnośląnském, Opolském a Wielkopolském se doba bydlení a pronájmu uvedená v předchozí větě prodloužuje na sedm let,
- doba pronájmu předcházející koupi půdy je počítána samostatně pro každého státního příslušníka členského státu, který si pronajímá půdu v Polsku, od potvrzeného data na originále smlouvy o pronájmu,
- samostatně hospodařící zemědělci, kteří si nepronajímají půdu jako fyzické, ale jako právní osoby, mohou převést práva právníké osoby ze smlouvy o pronájmu na sebe jako fyzické osoby,
- pro výpočet doby pronájmu předcházející právu na koupi se započítá doba pronájmu podle smlouvy o pronájmu právní osobě,
- smlouva o pronájmu fyzickým osobám může být zpětně opatřena potvrzeným datem a započítá se celá doba pronájmu podle potvrzené smlouvy,
- pro samostatně hospodařící zemědělce nebudou stanoveny lhůty pro přeměnu jejich současných smluv o pronájmu na smlouvy fyzických osob nebo na písemné smlouvy s potvrzeným datem. Postup přeměny smluv o pronájmu bude transparentní a nebude za žádných okolností tvořit novou překážku,
- během přechodného období bude Polsko uplatňovat zákonem stanovený povolovací postup, který bude zajišťovat, že udělování povolení k nabytí nemovitého majetku v Polsku je založeno na transparentních, objektivních, stálých a veřejných kritériích. Tato kritéria budou uplatňována nediskriminačním způsobem a nebudou činěny rozdíly mezi státními příslušníky členských států s bydlištěm v Polsku.

2.7 Rumunsko

- přechodné období 7 let ode dne přistoupení,
- omezení se týká nabývání zemědělských pozemků, lesů a lesních pozemků státními příslušníky jiného členského státu, státními příslušníky států, jež jsou smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, a právními osobami zřízenými podle práva jiného členského státu nebo státu Dohody o Evropském hospodářském prostoru,
- v žádném případě nesmí být v souvislosti s nabýváním zemědělských pozemků, lesů a lesních pozemků zacházeno se státním příslušníkem členského státu 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 legálně bydlet v Rumunsku, se nevztahuje předchozí odstavec ani jiné postupy než ty, které se vztahují na státní příslušníky Rumunska.

2.8 Slovensko

- přechodné období 7 let ode dne přistoupení,
- omezení se týká osob, které nemají bydliště na Slovensku,
- v žádném případě nesmí být v souvislosti s nabýváním zemědělské půdy a lesů se státním příslušníkem členského státu zacházeno méně příznivě než ke dni podpisu smlouvy o přistoupení nebo s většími omezeními než se státním příslušníkem třetí země,
- na státní příslušníky ostatních členských států, kteří se chtějí usadit jako samostatně hospodařící zemědělci, mají zákonné bydliště a jsou činní v zemědělství na Slovensku nepřetržitě nejméně po dobu tří let, se nebude vztahovat předchozí odstavec ani žádné jiné postupy než ty, které se vztahují na slovenské státní příslušníky,
- zavede-li Slovensko během přechodného období pro nabývání nemovitostí na Slovensku nerezidenty povolovací postupy, budou založeny na transparentních, objektivních, stálých a veřejných kritériích; tato kritéria budou uplatňována nediskriminačním způsobem a nebudou činěny rozdíly mezi státními příslušníky Slovenska a ostatními členskými státy,
- bude-li dostatečně prokázáno, že po uplynutí přechodného období nastanou vážná narušení nebo hrozba vážných narušení trhu se zemědělskou půdou na Slovensku, rozhodne Komise na žádost Slovenska o prodloužení přechodného období o nejvýše tři roky.

2.9 Slovinsko

- pokud jde o trh s nemovitostmi, může Slovinsko využívat obecnou ochrannou doložku stanovenou v čl. 37 tohoto aktu po dobu nejvýše 7 let po dni přistoupení.

Ve státech EU, které se staly členem EU před rokem 2004, neplatí vůči členům EU žádná omezení při nabývání nemovitostí, avšak s výjimkou Dánska. *Dánsko* si při vstupu do EU vymínilo, že si může zachovat existující právní předpisy o nabývání rekreačních objektů. Tato výjimka je stanovena v Protokolu o nabývání nemovitého majetku v Dánsku, který je připojen k Maastrichtské smlouvě (Smlouva o EU). Dánsko tedy může dále uplatňovat své právní předpisy omezuující nabývání tzv. sekundárních rezidencí cizozemci. Znamená to, že občané členských států EU žijící a pracující v Dánsku mohou koupit nemovitosti jen za předpokladu, že v nich budou trvale bydlet.

Omezení nabývání nemovitostí tuzemci v ostatních zemích (nečlenských zemích EU) jsou stanovena v jednotlivých případech převážně v mezinárodních smlouvách, jimiž je ČR vázána, a to zejména při respektování zásady reciprocity. Cizozemcům je v těchto případech

umožněn nákup nemovitosti za obdobných podmínek jako občanu ČR v jejich zemích.

IV. Závěr

Málokterá oblast zahraničního obchodu je v jednotlivých státech natolik kontrolována a právně regulována jako obchodování s nemovitostmi. Až do pádu komunistického režimu bylo dokonce v zásadě nezbytné povolení Státní banky československé nejen v případě nabývání nemovitostí devizovými cizozemci v tuzemsku, ale i v případě opačném, pokud chtěl devizový tuzemec koupit nemovitost v zahraničí. Až po listopadu 1989 prodělala dnešní ČR významný posun v oblasti uvolňování po-

hybu osob, služeb, ale i kapitálu, jehož významnou složku tvoří právě nemovitosti. Docházelo k postupnému sblížení právních úprav postkomunistických zemí se zeměmi západní Evropy a k liberalizaci zákonodárství. Stále zde však velkou roli hrál a do jisté míry dosud hraje aspekt ekonomické nevyváženosti. Obavy z rozdílné kupní síly byly i hlavním důvodem, proč si většina států, které nově přistoupily do EU, vyjednala výjimky právě v oblasti svobody volného pohybu kapitálu, konkrétně nemovitostí. K masivnímu kupování tuzemských nemovitostí občany z ekonomicky silnějších zemí EU však nedošlo a patrně se v tomto směru příliš nezmění ani po uplynutí přechodného období, kdy budou právní podmínky pro nabývání nemovitostí pro nás i pro cizozemce zcela shodné.

Seznam členských států EU s dobou přechodných období

Stát EU	Rok vstupu	Objekty vedl. bydlení	Zeměd. a lesní pozemky
Belgie	1958	bez omezení	bez omezení
Bulharsko	2007	5 let	7 let
Česká republika	2004	5 let	7 let
Dánsko	1973	musí v nich bydlet trvale	bez omezení
Estonsko	2004	bez omezení	7 let
Finsko	1995	bez omezení	bez omezení
Francie	1958	bez omezení	bez omezení
Irsko	1973	bez omezení	bez omezení
Itálie	1958	bez omezení	bez omezení
Kypr	2004	5 let	bez omezení
Litva	2004	bez omezení	7 let
Lotyšsko	2004	bez omezení	7 let
Lucembursko	1958	bez omezení	bez omezení
Maďarsko	2004	5 let	7 let
Malta	2004	bez omezení	bez omezení
Německo	1958	bez omezení	bez omezení
Nizozemsko	1958	bez omezení	bez omezení
Polsko	2004	5 let	12 let
Portugalsko	1986	bez omezení	bez omezení
Rakousko	1995	bez omezení	bez omezení
Rumunsko	2007	5 let	7 let
Řecko	1981	bez omezení	bez omezení
Slovensko	2004	bez omezení	7 let
Slovinsko	2004	ochranná doložka 7 let	ochranná doložka 7 let
Španělsko	1956	bez omezení	bez omezení
Švédsko	1995	bez omezení	bez omezení
Velká Británie	1973	bez omezení	bez omezení