

Nabývání nemovitostí v České republice cizinci¹

Mgr. Petr Gala²

Téma nabývání nemovitostí v České republice cizinci se stává v souvislosti s uplynutím sedmiletého přechodného období v příštím roce znovu aktuálním. Od 1.5.2011 již nebude možné omezovat příslušníky členských států Evropské unie – cizozemce – v možnosti nabývat v České republice zemědělské a lesní pozemky tak, jak tomu dosud bylo na základě výjimky, která byla Českou republikou dohodnuta v rámci jednání o vstupu České republiky do Evropské unie.

Stávající úprava

Kdo se může stát vlastníkem nemovitosti v České republice v současné době upravuje zejména zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů, a to ve svém ustanovení § 17. V tomto ustanovení jsou nemovitosti rozděleny na dvě kategorie. Jde, zjednodušeně řečeno, o zemědělské a lesní pozemky na straně jedné a o ostatní nemovitosti (mimo zemědělské a lesní pozemky) na straně druhé.

Do ostatních nemovitostí tak patří i objekty pro bydlení (byty, rodinné domy, rekreační domy apod.). Rovněž pro nabývání těchto nemovitostí byla Českou republikou vyjednána v rámci přístupových jednání k Evropské unii výjimka. Ta byla nicméně pouze pětiletá a uplynula již v roce 2009.

V souvislosti s uplynutím tohoto pětiletého přechodného období mělo dojít k novelizaci devizového zákona tak, aby byl devizový zákon uveden do souladu s právem Evropské unie. Problematické ustanovení § 17 odst. 2 devizového zákona se však dosud nezměnilo (resp. nebylo zrušeno).

Stávající stav je tedy takový, že dle ustanovení § 17 odst. 2 devizového zákona mohou cizozemci, včetně občanů Evropské unie, nabývat nemovitosti (jiné než zemědělské a lesní) pouze velmi omezeným způsobem. Toto ustanovení devizového zákona však od 1.5.2009 (okamžik uplynutí pětiletého přechodného období) nelze aplikovat, a to z toho důvodu, že před zákony mají přednost mezinárodní smlouvy, tzn. i smlouvy o Evropské unii.

Ustanovení § 17 odst. 2 devizového zákona tak dne 1.5.2009 pozbylo účinnost a pro tyto nemovitosti začala platit pravidla Evropské unie upravující volný pohyb kapitálu. Od tohoto

¹ Tento článek vyšel dne 10.11.2010 v časopise Daňová a hospodářská kartotéka, 18. Ročník, číslo 22, vydávaném nakladatelstvím LINDE PRAHA a. s.

² Autor je advokátem v Praze. Více informací na www.ak-gala.cz.

data již mohou cizozemci nabývat v České republice veškeré nemovitosti vyjma zemědělských a lesních pozemků, a to bez omezení. Katastrální úřady proto již ode dne 1.5.2009 nemohou zamítnout návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí zamítnout pouze z toho důvodu, že je právní úkon v rozporu s ustanovením § 17 odst. 2 devizového zákona.

V opačném případě by České republice hrozily sankce ze strany Evropské unie.

Nabývání zemědělských a lesních pozemků

Současná situace je taková, že pro cizozemce je omezena pouze možnost nabývat zemědělské a lesní pozemky. Tyto pozemky mohou nabýt pouze následující cizozemci následujícím způsobem:

- a) cizozemci s českým státním občanstvím,
- b) cizozemci s průkazem povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, pokud jsou evidováni v evidenci zemědělských podnikatelů v České republice, a jejichž trvalý pobyt je alespoň 3 roky,
- c) 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 (jedná se např. o tzv. restituce).

Úprava po skončení druhého přechodného období

Jak již je uvedeno výše, druhé – sedmileté přechodné období skončí dne 1.5.2011. V případě, že do té doby nedojde k novelizaci ustanovení § 17 odst. 1 devizového zákona, lze předpokládat, že bude postup stejný jako v případě odstavce druhého před dvěma lety, tzn. toto ustanovení rovněž pozbude účinnosti.

Zatím se nezdá, že by se podařilo devizový zákon včas změnit tak, aby byl v souladu s mezinárodními smlouvami, kterými je Česká republika vázána, a které mají před zákonem přednost.

Nabývání nemovitostí podle pravidel EU

Jednou ze základních zásad, na které je postaven vnitřní trh v rámci EU, je svoboda volného pohybu kapitálu. Tato svoboda znamená mnohem víc než pouze jednoduchou výměnu peněz. Zahrnuje mimo jiné i právo občanů EU (a společností se sídlem v EU) nabývat podíly ve společnostech, které mají sídlo v jiných státech EU a nabývat nemovitosti v jiných státech EU. Svoboda volného pohybu kapitálu platí pro všechny občany Evropské unie.

Obecně lze říct, že občana Evropské unie nelze nijak omezovat v možnosti nabývat nemovitosti na území jiného státu Evropské unie, resp. žádný členský stát Evropské unie nesmí příslušníky jiných členských států Evropské unie v možnosti nabývat nemovitosti omezovat více než vlastní státní příslušníky.

Výjimky z tohoto pravidla ještě částečně existují kromě České republiky i v dalších zemích – zejména tzv. nových členských zemích Evropské unie. Tyto výjimky byly podobně jako v České republice dojednány v rámci přístupových jednání a jejich platnost již pomalu končí.

Nabývání nemovitostí občany států mimo Evropskou unii

Pro úplnost je nutné uvést, že pravidla Evropské unie se vztahují jak na příslušníky členských států Evropské unie tak na příslušníky třetích států.

V současné době tedy nejsou cizozemci ze států mimo Evropskou unii omezováni v možnosti nabývat v České republice pozemky vyjma pozemků zemědělských a lesních.

Od 1.5.2011 budou již cizozemci ze států, které nejsou členy Evropské unie, již bez omezení nabývat i zemědělské a lesní pozemky.

Závěr

Nehledě na to, zda se do 1.5.2011 podaří nebo nepodaří příslušným způsobem novelizovat devizový zákon, již dnes je jisté, že tímto dnem skončí jakákoliv omezení cizozemců, a to jak z členských států Evropské unie tak z třetích států, v možnosti nabývat nemovitosti v České republice.

Od tohoto data budou všechny tyto osoby postaveny naroveň občanům České republiky.

Na závěr lze ještě uvést, že pravděpodobně nedojde k nijak závratné změně. Vzhledem k stávající praxi, kdy cizozemci, kteří dle devizového zákona nemohli v České republice nabýt nemovitost, ji stejně v praxi získat mohli, a to zejména prostřednictvím českých obchodních společností (jejichž se stali společníky), nelze zřejmě čekat po uplynutí sedmiletého přechodného období velké nákupy zemědělských a lesních pozemků, protože ti, kteří o ně skutečně stáli, je již získali jiným způsobem.