

Univerzita Karlova v Praze  
Právnická fakulta

Mgr. Jakub Blažek

**Ochrana vlastnictví k nemovitostem ve  
vybraných státech Evropské unie s přihlédnutím  
k investičním sporům**

**Rigorózní práce**

Konzultant rigorózní práce: JUDr. Bc. Jan Brodec, Ph.D., LL.M.

Katedra: Katedra obchodního práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 25. 10. 2013

## ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

„Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracoval samostatně a za použití zdrojů a literatury v ní řádně uvedených a citovaných a že tato práce nebyla použita k získání jiného diplomu.“

V Praze dne 25. 10. 2013

Mgr. Jakub Blažek

Děkuji tímto mému konzultantovi a vedoucímu rigorózní práce JUDr. Bc. Janu Brodci Ph.D., LL.M. za pomoc, inspiraci, trpělivost a plnou podporu při jejím zpracování.

## OBSAH:

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Úvod .....   | 7  |
| 1.1   | Ústavní rovina ochrany vlastnického práva v České republice a v Evropě .....   | 7  |
| 1.1.1 | Belgie .....   | 8  |
| 1.1.2 | Itálie .....   | 9  |
| 1.1.3 | Francie.....   | 9  |
| 1.1.4 | Německo .....  | 10 |
| 1.1.5 | Velká Británie .....   | 10 |
| 1.2   | Obecný výklad ke zvláštnostem převodu vlastnického práva k nemovitosti (přísnější formální náležitosti, požadavek publicity).....    | 11 |
| 1.3   | Zvláštní povaha převodu vlastnického práva k nemovitosti v případě přítomnosti zahraničního prvku spočívajícího v subjektu práv..... | 12 |
| 2     | Vymezení pojmů .....   | 14 |
| 2.1   | Vlastnické právo obecně – pojetí a komparatistika ve vybraných evropských zemích s důrazem na Českou republiku.....                  | 14 |
| 2.2   | Věc jako předmět vlastnického práva .....  | 19 |
| 2.2.1 | Věci movité a nemovité .....   | 20 |
| 2.2.2 | Pojem věci nemovité.....   | 20 |
| 2.3   | Komparatistika .....   | 22 |
| 2.3.1 | Francie.....   | 23 |
| 2.3.2 | Německo .....  | 24 |
| 2.3.3 | Slovensko .....  | 25 |
| 2.3.4 | Estonsko .....   | 25 |
| 3     | Nabývání vlastnického práva k nemovitostem.....  | 26 |
| 3.1   | Česká republika .....  | 26 |
| 3.2   | Komparatistika .....   | 32 |
| 3.2.1 | Francie.....   | 32 |
| 3.2.2 | Německo .....  | 33 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 3.2.3 | Slovensko .....   | 34 |
| 3.2.4 | Estonsko .....  | 35 |
| 3.3   | Nabývání nemovitostí do vlastnictví zahraničním subjektem práv z hlediska teorie mezinárodního práva soukromého .....   | 37 |
| 3.3.1 | Obligační statut .....  | 38 |
| 3.3.2 | Věcněprávní statut .....  | 42 |
| 3.3.3 | Nutně použitelná ustanovení - imperativní normy .....   | 44 |
| 4     | Právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci v České republice po přistoupení České republiky k Evropské unii .....   | 64 |
| 4.1   | Novelizace a právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci v souvislosti s přistoupením České republiky k Evropské Unii (zákon č. 354/2004 Sb.).....                 | 64 |
| 4.2   | Soulad právní úpravy obsažené v zákoně č. 219/1995 Sb., devizový zákon ve znění pozdějších předpisů s komunitárním právem do 30.4.2009 ....                         | 70 |
| 4.3   | Soulad právní úpravy obsažené v zákoně č. 219/1995 Sb., devizový zákon ve znění pozdějších předpisů, s komunitárním právem po vypršení tzv. přechodných období..... | 74 |
| 4.3.1 | Přímá aplikovatelnost a přednost práva Evropské unie před vnitrostátní právní úpravou .....   | 74 |
| 4.3.2 | Vnitrostátní a komunitární právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci od 1.5.2009.....  | 76 |
| 4.3.3 | Vnitrostátní a komunitární právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci od 1.5.2011 .....   | 78 |
| 4.4   | Nabývání pozemků, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a pozemků určených k plnění funkcí lesa cizozemci v České republice ..                      | 80 |
| 4.5   | Legislativní proces novelizace Devizového zákona.....   | 82 |
| 5     | Právní úprava nabývání nemovitostí do vlastnictví cizinci v ostatních státech EHP/ESVO.....   | 83 |
| 5.1   | Původní členské státy EU – úprava v Lisabonské smlouvě.....   | 83 |
| 5.2   | Právní úprava nabývání nemovitostí pro nově přistoupení státy .....   | 86 |

|       |   |     |
|-------|---|-----|
| 6     | Ochrana vlastnického práva k nemovitostem ve vztahu k investičním sporům ve světle judikatury Evropského soudního dvora a Mezinárodního střediska pro řešení sporů z investic ..... | 90  |
| 6.1   | Ochrana vlastnického práva k nemovitostem ve vztahu k zahraničním investicím obecně .....   | 90  |
| 6.1.1 | Základní principy ochrany investic do nemovitého majetku v Evropské unii.....   | 90  |
| 6.1.2 | Možná kolize mezi právem EU a ustanoveními BIT uzavřenými jednotlivými členskými státy .....  | 93  |
| 6.2   | Judikatura ESD k ochraně vlastnického práva k nemovitostem .....  | 94  |
| 6.2.1 | Rozsudek ESD ze dne 6.11.1984 ve věci Robert Fearon and Company Limited proti Irish Land Commission, sp. zn. C-182/83 .....   | 94  |
| 6.2.2 | Rozsudek ESD ze dne 25.1.2007 ve věci trestního řízení proti Uwe Kay Festersenovi sp. zn. C-370/05.....   | 97  |
| 6.2.3 | Rozsudek ESD ze dne 23.9.2003 ve věci Margarethe Ospelt proti Schlössle Weissenberg Familienstiftung sp. zn. C-452/01 .....   | 100 |
| 6.3   | Vybraná rozhodovací praxe ICSID v oblasti ochrany vlastnického práva k investicím v kontextu s ochranou vlastnického práva k nemovitostem .....                                     | 102 |
| 6.3.1 | Ochrana vlastnictví k nemovitostem v rozhodování ICSID obecně.. .....   | 102 |
| 6.3.2 | Rozhodnutí ICSID Técnicas Medioambientales, TECMED S.A. proti Spojeným státům Mexiko .....  | 104 |
| 6.3.3 | Rozhodnutí ICSID ve věci The Loewen Group, Inc. and Raymond L. Loewen proti Spojeným státům americkým (USA) .....   | 106 |
| 6.3.4 | Investiční spor předložený ICSID ve věci Chevron Corporation and Texaco Petroleum Company proti Ekvádoru .....  | 108 |
| 6.3.5 | Rozhodnutí ICSID ve věci Saipem S.p.A. proti Bangladéši .....   | 109 |
| 6.3.6 | Rozhodnutí ICSID ve věci Saluka Investments BV proti Česká republika (tzv. kauza Nomura – IPB).....   | 111 |

|     |  |     |
|-----|--|-----|
| 7   | Závěr.....   | 115 |
| 7.1 | Ústavněprávní ochrana vlastnického práva.....  | 115 |
| 7.2 | Limitace nabývání nemovitostí zahraničními právními subjekty .....                           | 116 |
| 7.3 | Ochrana vlastnického práva k nemovitostem v rámci ochrany přímých zahraničních investic..... | 117 |
| 8   | Summary .....  | 120 |
| 9   | Seznam použité literatury a pramenů .....  | 121 |
| 10  | Abstrakt .....   | 123 |

# 1 Úvod

## 1.1 Ústavní rovina ochrany vlastnického práva v České republice a v Evropě

Vlastnické právo je právem věčným a zároveň jedním ze základních lidských práv. Jak v českém právním řádu, tak i v právu Evropské unie jej chrání a upravuje řada právních předpisů napříč všemi oblastmi práva. Ochranu vlastnického práva zajišťují i předpisy nejvyšší právní síly, tedy ústavní zákony a mezinárodněprávní úmluvy.

Vlastnické právo je na nejvyšší úrovni v českém právním řádu chráněno usnesením předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky (dále jen „**Listina základních práv a svobod**“). Listina základních práv a svobod ve svém čl. 11 zaručuje každé osobě „*právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.*“<sup>1</sup> Dále v druhém odstavci tohoto článku umožňuje Listina základních práv a svobod, aby zákon stanovil, že některé věci mohou vlastnit pouze občané České republiky či právnické osoby se sídlem v České republice. Z těchto ustanovení vyplývá, že omezit nabývání některých věcí do vlastnictví lze v českém právu jen a pouze právní normou zákonné síly.<sup>2</sup>

Právo vlastnit majetek, respektive vlastnické právo zaručuje rovněž Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod Rady Evropy (dále jen „**Úmluva o ochraně lidských práv**“), k níž přistoupila Česká a Slovenská federativní republika v roce 1992. Vlastnické právo upravuje Úmluva o ochraně lidských práv ve svém dodatkovém protokolu v ustanovení čl. 1. Uvedená ustanovení zakotvují obecný zákaz zbavit

---

<sup>1</sup> Čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

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

někoho majetku, tedy jeho vlastnického práva. Z tohoto zákazu však Úmluva o ochraně lidských práv připouští několik výjimek, čímž je na nejvyšší úrovni hierarchie právních předpisů zakotven základ pro možnost vyvlastnění. Zbavit někoho majetku, tedy vyvlastnit, lze pouze ve veřejném zájmu. Vyvlastnění lze provést pouze „za podmíněk, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva.“<sup>3</sup>

Dále Úmluva o ochraně lidských práv smluvním státům umožňuje, aby i nadále přijímaly zákony, které považují za nezbytné k úpravě užívání majetku, avšak takové zákony musí být v souladu s obecným zájmem, případně mají upravovat oblast výběru daní a jiných poplatků nebo pokut.

Výše uvedené normy tvoří obecný rámec ochrany vlastnického práva v České republice. Obdobně je tomu u všech států Rady Evropy, které k Úmluvě přistoupily, přičemž na ústavní úrovni poskytují ochranu vlastnickému právu v zásadě všechny právní řády členských států Evropské unie.

### **1.1.1 Belgie**

Čl. 16 Ústavy království Belgie: „*Nikdo nesmí být zbaven svého vlastnictví, nejde-li o veřejný prospěch, a to v případech a způsobem, který stanoví zákon a při spravedlivém a předcházejícím odškodnění.*“<sup>4</sup>

Tento článek 16 je zařazen do tzv. Titulu II s názvem „*Belgičané a jejich práva*“. Je tedy zřejmé, že i ústava Belgického království řadí vlastnické právo mezi základní lidská práva. Stejně tak, jako česká ústava, i ta belgická umožňuje zásah do vlastnického práva, avšak pouze na základě zákona a ve veřejném zájmu, který označuje jako „*veřejný prospěch*“.

---

<sup>3</sup> Čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod

<sup>4</sup> Klokočka, V; Wagnerová, E.: *Ústavy států Evropské unie*. Praha: Linde Praha a.s., 1997, s. 10.

Lze tedy shrnout, že pojetí vlastnického práva v českém a belgickém ústavním právu je v zásadě shodné.

### **1.1.2 Itálie**

Italská ústava rozlišuje dva druhy vlastnictví, a to veřejné, nebo soukromé. Tím se od české ústavy výrazně odlišuje. Ochrana soukromého vlastnictví má být zaručena zákonem: „*Soukromé vlastnictví se uznává a zaručuje zákonem, který stanoví způsoby jeho nabytí, výkonu a meze za tím účelem, aby byla zajištěna sociální funkce vlastnictví a aby bylo učiněno dostupným všem.*“<sup>5</sup>

Tím je na ústavní úrovni zdůrazněna sociální funkce vlastnictví. To znamená, že vlastnické právo vlastníka nikoliv pouze opravňuje k výkonu vlastnického práva, ale zároveň ho zavazuje, aby výkonem svých práv nezasahoval do jiných práv ostatních osob, a dále zavazuje vlastníka k tomu, aby výkonem svých práv prospíval „k obecnému blahu“.

Závěrem lze podotknout, že rovněž italská ústava umožňuje vyvlastnění na základě zákona za náhradu.

### **1.1.3 Francie**

Ochrana vlastnického práva je ve francouzském ústavním pořádku obsažena ve Všeobecné deklaraci lidských a občanských práv z roku 1789 – jedním z nejvýznamnějších evropských pramenů ústavního práva vůbec. Právě Všeobecná deklarace lidských a občanských práv z roku 1789, která stanoví, že „*vlastnictví je neporušitelné a posvátné právo, nemůže být nikomu odňato, nejde-li o případ zjevně to vyžadující na základě zákonně zjištěné veřejné nezbytnosti, a to pod podmínkou spravedlivé a*

---

<sup>5</sup> Klokočka, V; Wagnerová, E.: *Ústavy států Evropské unie*. Praha: Linde Praha a.s., 1997, s. 193.

*předcházející návrhy*,<sup>6</sup> položila základ ústavní ochraně vlastnictví ve většině států Evropy.

#### **1.1.4 Německo**

Ochrana vlastnického práva včetně jeho sociální funkce je v německém Základním zákoně (ústavní síly) zakotvena v ustanovení čl. 14. Dle ustanovení čl. 14 odst. 2 základního zákona vlastnictví zavazuje a jeho užívání má zároveň sloužit obecnému blahu. Tato formulace sociální funkce vlastnictví pochází z roku 1919 a více či méně ovlivnila několik ústav evropských států. Z uvedené formulace vychází i ustanovení čl. 11 odst. 2 české Listiny základních práv a svobod, které zakazuje zneužití vlastnictví k újmě práv druhých i celků.<sup>7</sup>

#### **1.1.5 Velká Británie**

Závěrem této podkapitoly bych se rád zastavil u ústavního pořádku Velké Británie, neboť tento stát nemá, jako jediný v Evropské unii, psanou ústavu. Přesto se i u něj objevuje ochrana vlastnického práva na ústavní úrovni. Zajišťují ji totiž obecně platné a ve Velké Británii závazné právní principy upravující vztah občana ke státu, které jsou ovšem z velké části paradoxně zachyceny v písemné podobě, nikoliv však v jednom souhrnném dokumentu.<sup>8</sup> Mám za to, že ochrana vlastnictví je vyjádřena například již v Magna Charta Libertatum z roku 1215. Vzhledem k době vzniku tohoto královského aktu tvořícího jednu z ústavních linií ústavy Velké Británie je zde upravena ochrana vlastnictví k některým tehdy zcela klíčovým surovinám. Magna Charta Libertatum tak zakazuje jak králi, tak královským úředníkům, tedy v modernější době státní moci, zabavovat dřevo proti vůli vlastníků tohoto dřeva. Magna Charta Libertatum dále zakazuje vyhnání kohokoliv ze svého majetku s výjimkou případů, kdy se

---

<sup>6</sup> Klokočka, V; Wagnerová, E.: *Ústavy států Evropské unie*. Praha: Linde Praha a.s., 1997, s. 145.

<sup>7</sup> Eliáš, K.: Stálost vlastnického práva a jeho proměny, *pravnicradce.ihned.cz*, 23.4.2009.

<sup>8</sup> Klokočka, V; Wagnerová, E.: *Ústavy států Evropské unie*. Praha: Linde Praha a.s., 1997, s. 766.

tak stane na základě právoplatného rozsudku, vynesenoho příslušníkem jeho stavu, a podle práva jeho země.<sup>9</sup> Jsem toho názoru, že tato výše uvedená ustanovení nejsou ničím jiným, než ústavním zakotvením vlastnického práva.

## **1.2 Obecný výklad ke zvláštnostem převodu vlastnického práva k nemovitosti (přísnější formální náležitosti, požadavek publicity)**

Předmětem vlastnického práva, jako práva věcného (viz kapitola 2.1) mohou být pouze věci v právním slova smyslu. Ty lze rozlišovat mimo jiné na movité a nemovité. Vzhledem ke skutečnosti, že se v této práci zaměřuji na vlastnické právo k nemovitostem, je třeba poukázat na odlišnosti v režimu nabývání vlastnického práva k věcem movitým od věcí nemovitých.

Věci nemovité jsou věcmi, které jsou určitým způsobem spojeny se zemí a nelze je fyzicky volně přemísťovat. Dělení věcí na movité a nemovité má původ v latinském *movere* - *hýbat*.

Věci nemovité jsou velmi často věci vysoké hodnoty. Státy obecně mají proto tendenci určitým způsobem evidovat a uveřejňovat vlastnické vztahy k nemovitým věcem. Z toho důvodu předepisují právní řády jednotlivých států pro smlouvy o převodu nemovitostí přísnější formální náležitosti a účinnost převodu vlastnictví podmiňují buď zápisem do veřejné evidence (katastr nemovitostí v České republice), nebo uveřejněním příslušné smlouvy či jiného právního nabývacího titulu stanoveným postupem (uveřejnění smlouvy prostřednictvím notáře ve Francii).

Všechny tyto nástroje mají za cíl chránit jak vlastníky nemovitostí, tak i osoby, které mají zájem nabýt vlastnictví či jiné věcné právo k určité nemovitosti.

---

<sup>9</sup> Klokočka, V; Wagnerová, E.: *Ústavy států Evropské unie*. Praha: Linde Praha a.s., 1997, s. 769.

### **1.3 Zvláštní povaha převodu vlastnického práva k nemovitosti v případě přítomnosti zahraničního prvku spočívajícího v subjektu práv**

Nabývání věcí nemovitých do vlastnictví je v České republice obecně upraveno především normami soukromého práva. Zejména se jedná o zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**Občanský zákoník**“), který předepisuje pro smlouvy, jimiž má dojít k nabytí vlastnického práva k nemovitosti, písemnou formu. Co se jednotlivých smluvních typů a dalších právních titulů převádění vlastnického práva k věcem nemovitým mezi subjekty soukromého práva týče, je právní úprava obsažena zejména v Občanském zákoníku a dále pak v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**Obchodní zákoník**“).

V případě, že nemovitost nabývá cizí státní příslušník, jedná se o soukromoprávní vztah s mezinárodním prvkem, který je dán tím, že zde existuje vztah k zahraničí u subjektu právního vztahu, tedy že „*účastník právního vztahu je cizí státní příslušník, nebo bydlí v zahraničí, právnická osoba byla založena podle cizího práva, nebo má sídlo v zahraničí*“<sup>10</sup>. Na takový právní vztah se tedy budou vztahovat i další právní normy příslušného právního řádu upravující postavení cizinců a jejich vystupování v právních vztazích. Tyto normy bývají obvykle veřejnoprávní. Ačkoliv se český právní řád v ustanovení čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek, ve druhém odstavci tohoto článku umožňuje Listina základních práv a svobod, aby zákon stanovil, že některé věci mohou vlastnit pouze občané České republiky či právnické osoby se sídlem v České republice. Z těchto ustanovení vyplývá, že omezit nabývání některých věcí do vlastnictví lze právní normou

---

<sup>10</sup> Kučera, Z. :*Mezinárodní právo soukromé*. Brno: Doplněk a Aleš Čeněk, s.r.o., 2008, s. 18.

zákonné síly.<sup>11</sup> U nabývání nemovitostí cizími státními příslušníky bylo toto omezení do nedávna obsaženo zejména v zákoně č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**Devizový zákon**“), konkrétně v ustanovení § 17, které bylo zrušeno novelizací provedenou zákonem č. 206/2011 Sb., která nabyla účinnosti 17. června 2011.

Co se zemědělských pozemků týče, je nabývání nemovitostí cizími státními příslušníky do jisté míry omezeno ustanovením zákona č. 95/1999 Sb. o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o podmínkách převodu zemědělských pozemků**“).

Podobná omezení nabývání nemovitostí cizími státními příslušníky mají i jiné evropské státy. Například slovenský zákon č. 202/1995 Z.z. devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Slovenský devizový zákon**“), ve svém §19a stanoví, že cizozemec nemůže nabýt vlastnické právo k půdě, která tvoří polnohospodářský, popřípadě lesní fond a nachází se za hranicí zastavěného území obce s výjimkou dědění, nebo pokud je držitelem povolení k přechodnému pobytu a jedná se o občana členského státu Evropské unie a na nabývané půdě hospodaří alespoň tři roky po nabytí platnosti Zmluvy o pristúpení Slovenskej republiky k Európskej únii.

Tato omezení ovšem již neplatí ve starších členských státech a postupně přestávají platit i v nových členských státech a trh s nemovitostmi se v celé Evropské unii takřka absolutně liberalizuje.

---

<sup>11</sup> Pavlíček, V.: *Ústava a ústavní řád České republiky - komentář*. Praha: Linde, 2002, s. 122-123.

## 2 Vymezení pojmů

### 2.1 Vlastnické právo obecně – pojetí a komparatistika ve vybraných evropských zemích s důrazem na Českou republiku

Ve všech právních řádech Evropy je vlastnické právo v zásadě pojato obdobně. Přesto existují určité rozdíly v jeho definici, nebo alespoň akcentaci jeho jednotlivých složek. Vlastnické právo je všeobecně chápáno jako základní věcné právo. Jde tedy o právo, jehož předmětem je věc hmotná. Věcná práva jsou právy absolutními. To znamená, že působí vůči všem (*erga omnes*). Tak je tomu i u vlastnického práva. Vlastnické právo poskytuje přímé či bezprostřední právní panství nad věcí.<sup>12</sup> Jde o věcné právo k věci vlastní.

Vlastnické právo je v České republice zaručeno ustanovením čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, které stanoví, že „*každý má právo vlastnit majetek*“.<sup>13</sup> To znamená, že základním právem není vlastnictví samo, ale vůbec právo nabývat vlastnictví. Více k ústavní ochraně vlastnického práva v České republice a dalších evropských státech viz kapitola 1.1 této práce.

Listina základních práv a svobod a Občanský zákoník o vlastnickém právu hovoří ve smyslu vlastnictví k hmotným předmětům, tj. zejména k věci hmotné, jakož i k bytům a nebytovým prostorům, nikoli však již k majetkovým právům (např. pohledávkám apod.).<sup>14</sup> Odlišnou koncepci přijal zákon č. 89/2012, Sb. občanský zákoník, který nabude účinnosti 1.1.2014 (dále jen „**Nový občanský zákoník**“), který mezi věci řadí též práva.

---

<sup>12</sup> Švestka, J., Dvořák, J., & kol.: *Občanské právo hmotné I*. Praha: ASPI, 2005, s.272.

<sup>13</sup> Čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

<sup>14</sup> Švestka, J., Dvořák, J., & kol.: *Občanské právo hmotné I*. Praha: ASPI, 2005, s.280.

Nyní účinný český Občanský zákoník explicitní definici vlastnictví neuvádí. V ustanovení § 123 pouze vymezuje práva vlastníka, a to tak, že „*Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.*“<sup>15</sup> Tím se liší například od francouzského Code civil, z něhož vychází řada evropských občanskoprávních kodexů. Ten v článku 544 přímo uvádí, že „*vlastnictví je právo užívat a nakládat s věcí absolutním způsobem, není však dovoleno užívání zakázané zákonem či nařízením.*“<sup>16</sup> Vlastnické právo tedy jak Občanský zákoník tak Code civil definují pomocí vymezení oprávnění vlastníka. Liší se ale v možnosti jeho omezení, protože ve francouzském právním řádu je možné omezit výkon vlastnických práv i podzákonou právní normou – nařízením, zatímco dle českého právního řádu lze vlastnické právo omezit pouze zákonem. Na druhou stranu je nutné doplnit, že zmocnění francouzské výkonné moci k omezení vlastnického práva rovněž poskytuje zákonná právní norma – Code civil.

Francouzská právní teorie dále zdůrazňuje právě charakter vlastnického práva jako panství nad věcí. Dle nejširšího výkladu je vlastnictvím „*suverénní a absolutní moc osoby nad statkem ať už hmotným či nehmotným, která je bezprostřední*“.<sup>17</sup>

Právní úpravě obsažené v českém právním řádu taková definice neodpovídá. V českých právních normách i v unijních a mezinárodněprávních předpisech se sice hovoří rovněž o duševním vlastnictví či průmyslovém vlastnictví, tedy vlastnictví k nehmotným statkům, „*z hlediska českého občanského práva však jde podle současné právní úpravy nikoli o vlastnictví, tj. nikoli o právo vlastnické, ale o práva tvořící v moderních společnostech se stoupající důležitostí vědy, techniky a*

---

<sup>15</sup> § 123 Občanského zákoníku.

<sup>16</sup> Art. 544 Code civil.

<sup>17</sup> Mémeteau, G.: *Droit des biens*, 2 vydání. Paříž: Centre de Publications Universitaires, 2000, s. 67.

*informatiky stále významnější součástí co nejdříve chápané zvláštní kategorie práv, která je označována jako práva k nehmotným statkům.*“<sup>18</sup> Na druhou stranu i na tomto místě je nutné poukázat na Nový občanský zákoník účinný od 1.1.2014, který změnil koncepci vlastnického práva tak, že vlastnictví bude možné přiřazovat i právům, a to i těm duševním. Od 1.1.2014 tedy budou předmětem vlastnického práva též nehmotné statky. Tato koncepce vychází z Novým občanským zákoníkem přijatého širokého pojetí věci v právním smyslu, které mezi věci řadí též práva, tedy i práva duševního vlastnictví.

Taktéž absolutnost, tedy neomezenost vlastnického práva je diskutabilní. Je však nepochybné, že vlastnické právo, pokud je chápáno jako subjektivní právo, je nejméně omezeným subjektivním právem. V zásadě má hranice tam, kde začínají práva dalšího subjektu práv. Tomu odpovídají úpravy vesměs ve všech evropských právních řádech. Například v německém občanském zákoníku – BGB ustanovení čl. 903 hovoří o tom, že výkon vlastnického práva je omezen pouze právy třetích osob.<sup>19</sup>

Právě k německé právní úpravě vlastnictví má český právní řád relativně blízko, neboť stejně tak jako v českém Občanském zákoníku, tak i v německém BGB je vlastnictví taktéž vymezeno pomocí výčtu práv vlastníka k věci a ani německý, ani český právní řád neuvádí explicitní definici vlastnictví. Německý BGB, dává vlastníku právo nakládat věcí dle jeho uvážení a možnost zamezit komukoliv, aby ovlivňoval výkon jeho vlastnického práva. Vlastník je dle ustanovení čl. 903 BGB, jak už jsem zmínil výše, omezen pouze právy třetích osob.<sup>20</sup>

Další vlastností vlastnického práva je jeho trvalost. To znamená, že zaniká pouze tehdy, pokud k tomu nastal nějaký právní důvod (převod

---

<sup>18</sup> Švestka, J., Dvořák, J., & kol.: *Občanské právo hmotné I.* Praha: ASPI, 2005, s.281.

<sup>19</sup> Článek 903 BGB.

<sup>20</sup> Článek 903 BGB.

vlastnického práva, zničení věci). Nemůže však zaniknout, pokud vlastník pouze pozbyl svých vlastnických oprávnění, avšak nenastal právní důvod zániku vlastnictví jako takového. Pokud vlastník pozbude veškerých svých práv, které vlastnické právo zahrnuje, avšak vlastnictví jako takové nepozbude, popřípadě nepřevede, zůstává mu tzv. holé vlastnictví (nuda proprietas).

Pro úplnost uvádím vymezení vlastnického práva v českém Občanském zákoníku: „*Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana.*“<sup>21</sup> Jak jsem tedy již uvedl, i český právní řád vlastnické právo vymezuje pomocí výčtu práv vlastníka k věci. Samotnou definici však přenechává doktríně a judikatuře. To je způsobeno zejména tím, že definovat vlastnictví je velmi obtížné. Spíše lze říci, že vlastnictví je definováno jeho několika charakteristickými rysy, jako je jeho elasticita, nejnižší míra omezení, povaha právního panství nad věcí, trvalost a tak podobně. Vzhledem k tomu, že Občanský zákoník z roku 1964 platí rovněž i pro Slovenskou republiku, je tamní zákonné vymezení vlastnictví stejné jako v České republice.

Jsem toho názoru, že zákonné vymezení vlastnického práva pomocí výčtu oprávnění vlastníka není zcela od věci, protože v podstatě definuje výkon vlastnického práva. Tím se totiž rozumí „*realizace jednotlivých vlastníkových oprávnění.*“<sup>22</sup> Přesto, že je vlastnické právo relativně nejméně omezeno, není neomezené, jak má tendenci jej částečně vykládat francouzská právní teorie. I výkon vlastnického práva totiž může být

---

<sup>21</sup> §123 a §124 Občanského zákoníku.

<sup>22</sup> Švestka, J., Dvořák, J., & kol.: *Občanské právo hmotné I.* Praha: ASPI, 2005, s.285.

v rozporu se zákonem, a to tehdy, překročí-li vlastník meze, které jsou mu dány zákonem.<sup>23</sup>

Stejně tak Nový občanský zákoník vlastnické právo definuje pomocí výčtu práv vlastníka k předmětu vlastnického práva, a to v ustanovení § 1012, dle něhož „*má vlastník právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*“<sup>24</sup> Rozsah vlastnictví pak Nový občanský zákoník definuje tak, že „*vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím*“<sup>25</sup> a znovu tak akcentuje, že nově budou věci v právním slova smyslu jak hmotné, tak i nehmotné statky.

Závěrem této části bych se ještě vrátil ke srovnání vymezení vlastnického práva a zaměřil se na právní řád Estonska, jehož občanskoprávní předpisy patří k nejmodernějším v Evropě. Specifikum estonského občanského práva je, že vlastnictví a věcná práva řeší ve zvláštním právním předpisu, který je součástí komplexu občanskoprávních předpisů tvořící tamní „občanský zákoník“, a sice v zákoně o vlastnictví z roku 1993 (dále jen „**Vlastnický zákon**“).

Estonský Vlastnický zákon vymezuje a upravuje výkon a ochranu všech věcných práv. Vlastnické právo přitom vymezuje ve svém ustanovení § 80 rovněž výčtem vlastníkových práv, ale navíc uvádí, že se jedná o úplné právní panství osoby nad věcí a tuto definici doplňuje vymezením

---

<sup>23</sup> Švestka, J., Dvořák, J., & kol.: *Občanské právo hmotné I.* Praha: ASPI, 2005, s.285.

<sup>24</sup> § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>25</sup> § 1011 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

omezenosti výkonu vlastnického práva, která vyplývá jednak ze zvláštních zákonů a jednak z práv dalších osob.<sup>26</sup>

Další zajímavostí je, že estonský právní řád rozlišuje spoluvlastnictví na vlastnictví společné a na vlastnictví spojené.<sup>27</sup> Jejich rozdíl spočívá v tom, že v případě společného vlastnictví jsou podíly spoluvlastníků k věci přesně definované. To odpovídá našemu modelu spoluvlastnictví. Naproti tomu spojené vlastnictví je obdobné, jako u nás známé společné jmění manželů, tedy spoluvlastníci nemají definované velikosti podílů a jsou tak každý ideálním vlastníkem celé věci.

## **2.2 Věc jako předmět vlastnického práva**

Rozeznáváme dva druhy předmětu soukromoprávních vztahů, a sice předmět přímý a předmět druhotný. Předmětem přímým rozumíme konkrétní chování subjektů soukromoprávních vztahů, jímž se realizují práva a povinnosti stran soukromoprávního vztahu. Předmětem druhotným rozumíme to, čeho se dané chování týká. Občanský zákoník ve svém §118 rozeznává tyto předměty soukromoprávních vztahů: věci, byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky, dále práva, pokud to jejich povaha připouští, a jiné majetkové hodnoty, pokud to jejich povaha připouští. Dále lze dovodit, že předmětem soukromoprávních vztahů jsou jiné nemajetkové hodnoty, např. ochrana osobnosti, občanská čest apod.<sup>28</sup> Je nutno poznamenat, že pro účely této práce budeme nemovitými věcmi rozumět i byty a nebytové prostory, jakožto jednotky vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů. Občanský zákoník nicméně výslovnou definici věci neuvádí. Za věc považuje pouze věci hmotné.

---

<sup>26</sup> §68 Vlastnického zákona.

<sup>27</sup> §70 Vlastnického zákona.

<sup>28</sup> Švestka, J., Dvořák, J., & kol.: *Občanské právo hmotné I.* Praha: ASPI, 2005, s.242.

Nový občanský zákoník naopak definici věci obsahuje. Jak už jsem uvedl výše, přijímá koncepci širokého pojetí věci v právním slova smyslu, dle níž jsou věci jak hmotné, tak nehmotné. Věcí v právním smyslu Nový občanský zákoník rozumí „*vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.*“<sup>29</sup> Subkategorií věci je pak veřejný statek, kterým se rozumí „*věc určená k obecnému užívání.*“<sup>30</sup>

### **2.2.1 Věci movité a nemovité**

Jedním z možných dělení věci je jejich rozlišení na věci movité a nemovité. Jak vyplývá z vymezení vlastnického práva popsaného v předchozí podkapitole č. 2.1, jedno mají v zásadě všechny právní řády společné. Vlastnické právo je právem, jehož předmětem je věc. Všechny uvedené právní řády přitom dělí tyto věci, mimo jiné, na movité a nemovité. Toto dělení je pro téma této diplomové práce zcela fatální. Převod vlastnického práva k věci movité se totiž ve všech evropských právních řádech liší od převodu vlastnického práva k věci nemovité. Rozdíl spočívá zejména ve formálních náležitostech a době, kdy nastávají účinky daného převodu. Ať už se jedná o francouzský, německý či český právní řád, vždy musí převod vlastnictví k nemovitosti a konec konců jakéhokoliv věcného práva splňovat podmínky publicity.

### **2.2.2 Pojem věci nemovité**

Dle ustanovení § 119 odst. 2 Občanského zákoníku jsou nemovitostmi pozemky v každém případě a stavby, pokud jsou se zemí spojeny pevným základem.<sup>31</sup> Více Občanský zákoník v nynějším znění nemovitosti nedefinuje. Argumentem a contrario tedy dovozujeme, že veškeré ostatní věci jsou věci movité. Pod pojmem pozemek se rozumí „*část povrchu zemského, oddělená od sousedních částí viditelným rozhraničením, hranicí*

---

<sup>29</sup> § 489 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>30</sup> § 490 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>31</sup> §119 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

*vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhu pozemků, zobrazená jako parcela v katastrální mapě průmětem do zobrazovací roviny, označená parcelním číslem, názvem katastrálního území a vedená jako předmět vlastnictví v souboru popisných informací katastru nemovitostí České republiky.“*<sup>32</sup> Občanský zákoník nezná pojem stavba. Povaha stavby jako nemovitosti tedy vyplývá z jejího spojení se zemí pevným základem. Je nutné odlišit stavby, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, a stavby, které předmětem evidence v katastru nemovitostí nejsou. Které nemovitosti jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, definuje zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Katastrální zákon**“), ve svém § 2 odst. 1. Dle tohoto ustanovení jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem, byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky v budovách, rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci v katastru nemovitostí, stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.<sup>33</sup> V České republice nyní obecně není zakotvena zásada *superficies solo cedit*, tedy že stavba je součástí pozemku. To plyne z ustanovení § 120 odst. 2 Občanského zákoníku, který jasně uvádí, že stavba a priori není součástí pozemku. K částečnému navrácení této zásady do českého právního řádu došlo novelou Katastrálního zákona č. 8/2009 Sb., která pozměnila ustanovení § 5 odst. 6 Katastrálního zákona tak, že se *„jako vlastník nově evidované stavby se do katastru zapisuje vlastník pozemku, na kterém je stavba postavena, pokud není listinou prokázáno, že vlastníkem stavby je jiná osoba.“*<sup>34</sup> Jinými slovy nové stavby se presumují jako nemovitosti, jejichž vlastníci jsou vlastníci

---

<sup>32</sup> Švestka, J., Dvořák, J., & kol.: *Občanské právo hmotné I.* Praha: ASPI, 2005, s.242.

<sup>33</sup> §2 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>34</sup> §5 odst. 6 katastrálního zákona.

pozemků, na nichž předmětná stavba stojí, ledaže by bylo prokázáno, že vlastník stavby je od vlastníka pozemku odlišný. Stávající právní úpravu, která umožňuje, aby vlastníkem stavby byla osoba odlišná od vlastníka pozemku, nepovažuji za šťastnou, protože tento model v praxi naráží na řadu problémů spočívajících v nutnosti řešit vzájemné vztahy mezi vlastníkem pozemků a vlastníkem na něm stojících staveb.

Novou koncepci přijal Nový občanský zákoník. Rozdělení věcí na movité a nemovité obsahuje nový soukromoprávní kodex v ustanovení § 498. Nemovitými věcmi rozumí „*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“<sup>35</sup> Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, pak Nový občanský zákoník považuje za věci movité. Mezi nemovité věci tedy nový soukromoprávní kodex řadí též věcná práva k pozemkům a podzemním stavbám se samostatným účelovým určením. Dále Nový občanský zákoník oproti stávající právní úpravě do českého právního řádu znovuzavádí ve většině evropských právních řádů respektovanou zásadu, že stavba je součástí pozemku (*superficies solo cedit*) a odstraňuje tak výše popsany nedostatek stávající právní úpravy, která v praxi přináší právní nejistotu. Uvedená zásada je zakotvena v ustanovení § 506, dle něž jsou součástí pozemku výslovně též stavby na něm zřízené.

### **2.3 Komparatistika**

Lze říci, že v zásadě obdobné dělení věcí na movité a nemovité obsahují i jiné evropské právní řády. Odlišnosti pak mohou spočívat například v existenci resp. neexistenci zásady *superficies solo cedit*, která ovšem ve

---

<sup>35</sup> § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

většině států Evropské unie převládá, nicméně jiné zásadní rozdíly v dělení věcí na movité a nemovité nehledejme. Níže uvádím stručný popis právního vymezení věci ve vybraných evropských právních řádech s poukazem na jednotlivé odlišnosti od českého právního řádu.

### **2.3.1 Francie**

Způsob vymezení věci ve francouzském Code Civil je dán zejména dobou, kdy tento kodex vznikl. Stejně jako český Občanský zákoník, i ten francouzský dělí věci na věci movité a nemovité. Naproti tomu v případě vymezení nemovitostí je o mnoho podrobnější a precizně popisuje principy, které jsou respektovány i v České republice, nikoliv však výslovně specifikovány v psaných právních normách. Pojem nemovitost vykládá francouzská soukromoprávní úprava širě, když do ní zahrnuje i některá jiná věcná práva, jak tomu bude od 1.1.2014 díky Novému občanskému zákoníku též u nás.

Francouzský Code Civil dělí nemovitosti na ty, které jsou věcmi nemovitými již svou povahou, a na ty, které jsou nemovitostmi buď z povahy jejich umístění, či z povahy věci s níž se pojí.<sup>36</sup>

Takové vymezení má pak dopady na definici jednotlivých věcí jako movitosti či nemovitosti. Tak například zatímco v České republice nemůže být zvíře nikdy nemovitou věcí (od 1.1.2014 pak nebude věcí vůbec), dle francouzského Code Civil zvířata mohou být v právním slova smyslu nemovitou věcí buď povahou, nebo umístěním. Jedná se zejména o hospodářská zvířata, která tvoří součást hospodářství. Například zvířata, která hospodář přinese a umístí do svého hospodářství a užívá je jako součást svého hospodářství (například užitkový dobytek apod.) jsou ve Francii považovány za nemovitost. Rovněž zvířata určená k obhospodařování statku jsou nemovitostí z důvodu svého umístění.

---

<sup>36</sup> Art. 517 Code Civil.

Naproti tomu, jakmile hospodář své zvířectvo prodá, jedná se o věc movitou.

Dle Code Civil jsou nemovitostmi z důvodu věci, k níž se pojí, rovněž věcná břemena či služebnosti. Code Civil tak ale spíše vyjadřuje „nemovitou“ povahu těchto práv, než že by tato věcná práva považoval za věci. V této souvislosti je vhodné poznamenat, že Nový občanský zákoník věcným právům výslovně status nemovité věci přisuzuje, pokud se tato věcná práva týkají hmotných nemovitých věcí.

### **2.3.2 Německo**

Německý BGB sice výslovně neuvádí definici nemovitosti, ale rozdělení věcí na movité a nemovité vyplývá z ustanovení čl. 94 BGB, který zakotvuje zásadu *superficies solo cedit*. Dle uvedeného ustanovení *„jsou součástí pozemku všechny věci pevně spojené se zemí, zejména pak budovy a veškeré produkty pozemku, a to po celou dobu, co jsou se zemí spojeny.“*<sup>37</sup> BGB a celé německé právo pak s pojmy movitý a nemovitý majetek operují a používají je.

Kromě rozdílu spočívajícího v uplatňování zásady *superficies solo cedit* se definice věci v německém BGB od českého Občanského zákoníku liší ještě v rozsahu předmětů vlastnického práva, jež do pojmu věc oba kodexy zakotvují. Německé občanské právo totiž za věc nepovažuje zvíře. Na zvíře jsou sice aplikovatelná některá ustanovení o věcech, ale mají zvláštní režim vyplývající z jejich povahy, která je od věci odlišná.

Tato problematika v nyní účinném Občanském zákoníku řešena není, ale nová občanskoprávní úprava již zvíře za věc nepovažuje, nicméně aplikuje na něj ustanovení o věcech, pokud to povaha zvířete coby živého tvora připouští. Nový občanský zákoník tak vychází z německého pojetí zvířete

---

<sup>37</sup> Článek 94 BGB.

v BGB. „Zákon taktéž nově bere pod ochranu i vzájemný vztah a citovou vazbu zvířete a jeho pána.“<sup>38</sup>

### 2.3.3 Slovensko

V případě Slovenské republiky je vymezení a dělení věcí na movité a nemovité totožné jako v českém Občanském zákoníku, neboť, jak už bylo uvedeno výše, i v této zemi je účinný Občanský zákoník z roku 1964.

### 2.3.4 Estonsko

Jak jsem již uvedl výše, Estonská republika má jeden z nejmodernějších „občanských zákoníků“ v Evropě rozdělený do několika dílčích zákonů. Věci jsou upraveny ve Vlastnickém zákoně. Ten v ustanovení § 7 definuje věc jako „*hmotný objekt*“. Rovněž estonský „občanský zákoník“, na rozdíl od českého, odlišuje zvířata od věcí a stanoví, že „*zvíře není věc*“.<sup>39</sup> Definici věci nemovité pak obsahuje ustanovení § 8 odst. 1 Vlastnického zákona, který uvádí, že „*nemovitostí je pozemek s jeho nedílnými součástmi*“.<sup>40</sup>

Aby byla definice nemovité věci v estonském právu úplná, je potřeba vzít v úvahu ustanovení § 1 Vlastnického zákona, který vyjmenovává nedílné součásti pozemku. Právě v ustanovení § 16 Vlastnického zákona je rovněž částečně zakotvena zásada, že stavba je součástí pozemku, protože estonské občanské právo uvedeným ustanovením za součást věci považuje objekty pevně spojené s pozemkem a výslovně pak uvádí stromy, rostliny, stavby apod., pokud ovšem patří vlastníku pozemku.<sup>41</sup> Uvedená zásada je tak v jistém směru korigována, když poslední odstavec rozebíraného ustanovení připouští variantu, aby některé stavby, které jsou s pozemkem trvale spojeny, nenáležely vlastníkovu pozemku.

---

<sup>38</sup> MEDIAFAX.CZ: Legislativní rada doporučila vládě přijmout návrh občanského zákoníku, e-pravo.cz, 2009.

<sup>39</sup> §7 Vlastnického zákona.

<sup>40</sup> §8 Vlastnického zákona.

<sup>41</sup> §16 Vlastnického zákona.

### **3 Nabývání vlastnického práva k nemovitostem**

Hlavní rozdíl mezi nabýváním vlastnictví k nemovitým a nabýváním vlastnictví k movitým věcem spočívá ve způsobu a formalismu takového nabývání vlastnictví. Vlastnické právo k nemovitosti se sice zásadně nabývá obdobně, jako vlastnictví k jakékoliv jiné hmotné věci v právním smyslu, ale v případě vlastnictví k nemovitosti vystupuje do popředí jeho publicita a požadavek na vyšší míru právní jistoty. Vzhledem k tomu, že předmětem vlastnického práva k nemovitostem je obvykle věc vysoké majtkové hodnoty, kladou právní řády evropských států na převod vlastnických práv k nemovitým věcem vyšší formální požadavky jak na smlouvy, na jejichž základě k nabývání vlastnictví dochází, tak i na způsob převodu, resp. věcněprávní účinky převodu, které obvykle nastávají až zápisem vlastnictví do veřejného registru či jiným uveřejněním právního titulu, v jehož důsledku k nabytí vlastnického práva dochází.

#### **3.1 Česká republika**

V České republice nabývání nemovitostí do vlastnictví upravuje kromě Občanského zákoníku především zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) (dále jen „**Katastrální zákon**“). Vzhledem k tomu, že jsou věcněprávní účinky nabývání vlastnického práva k nemovitostem vázány v České republice na zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, je nutné též zmínit zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen „**Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem**“).

Pro smlouvy, které jsou zřejmě nejčastějším právním titulem k nabývání nemovitostí do vlastnictví, nikoliv však jediným právním titulem, předepisuje ustanovení § 46 Občanského zákoníku písemnou formu, a to pod sankcí absolutní neplatnosti. Zároveň je nutné, aby byly podpisy

účastníků smlouvy na téže listině. Jsou-li tyto náležitosti splněny, je smlouva platná. Je třeba doplnit, že pro smlouvy, jejichž předmětem jsou převody vlastnického práva k bytovým nebo nebytovým jednotkám, stanoví zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), (dále jen „**zákon o vlastnictví bytů**“), některé další náležitosti vyjmenované v ustanovení § 6.

Pokud se převádí věc nemovitá, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se k ní vlastnictví již samotným uzavřením smlouvy a jejím předáním a není zde potřeba žádného dalšího úkonu či rozhodnutí správního orgánu. V případě, že se ale jedná o nemovitost, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, nastávají věcněprávní účinky smlouvy až okamžikem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Až dnem vkladu vlastnického práva totiž dle §133 Občanského zákoníku přechází na nabyvatele vlastnické právo k dané nemovitosti. Katastrální zákon pak stanoví, že příslušný katastrální úřad provede vklad údajů o právních vztazích, například tedy o vlastnickém právu, na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu ke dni, kdy mu byl tento návrh doručen. To znamená, že vklad vlastnického práva má právní účinky ke dni podání jeho návrhu, avšak vlastnictví se nabývá až dnem právní moci rozhodnutí o povolení vkladu. Jedná se tedy o jakýsi konstitutivní správní akt s retroaktivním účinkem. I tento mechanismus má za cíl chránit účastníky právních vztahů a zabránit případným soudním sporům. Je potřeba ovšem doplnit, že smlouva, již se nemovitost převádí, je platná a účinná již okamžikem jejího uzavření. Katastrální úřad by totiž nemohl provést vklad vlastnického práva na základě neúčinné smlouvy. Obligační účinky tedy nastávají bezprostředně po uzavření smlouvy (pokud

neobsahuje smlouva např. odkládací podmínku). Ustanovení Katastrálního zákona upravující okamžik účinků zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí se tedy týká výhradně věcněprávních účinků smlouvy.

Řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí před příslušným katastrálním úřadem upravuje Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí, provedený vyhláškou č. 26/2007 Sb., (dále jen „**katastrální vyhláška**“). Katastrální vyhláška vyžaduje, aby příslušný katastrální úřad v řízení zkoumal, zda je projev vůle na smlouvě skutečně projevem vůle osoby ve smlouvě uvedené. Nejčastěji pro tyto účely postačí úřední ověření podpisu, nicméně se nejedná o jediný způsob ověřování, zda je podpis na smlouvě skutečně podpisem osoby, která je ve smlouvě uvedena. Toto ověření podpisů ovšem nemá žádný vliv na platnost smlouvy o převodu vlastnického práva, ale jedná se pouze o formální náležitost, jejíž splnění je podmínkou zápisu vkladu vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch nabyvatele. To znamená, že i neověřeně podepsaná smlouva, jejímž předmětem je převod vlastnického práva do katastru nemovitostí, je platná. Otázkou však je, zda nastoupí věcněprávní účinky takové smlouvy. V případě, že příslušný katastrální úřad zamítne provést vklad vlastnického práva z důvodu, že nebyl schopen ověřit, že podpisy na smlouvě jsou skutečně podpisy osob ve smlouvě uvedených, bude mít za následek, že sice smlouva nebude mít věcněprávní účinky a k převodu vlastnického práva k nemovitosti nedojde, nicméně obligační povinnost převodce převést na nabyvatele vlastnické právo k nemovitosti zůstane zachována. V případě, že pak převodce svou smluvní povinnost nesplní a nepřevede vlastnické právo k nemovitosti na nabyvatele (např. neposkytne součinnost k ověření jeho podpisu na smlouvě apod.), bude odpovídat převodci za škodu, kterou mu takovým nesplněním obligace způsobí.

Výše rozebraná právní úprava má za cíl chránit účastníky právních vztahů, jejichž předmětem jsou převody nemovitostí, jakož i vlastníky samotných nemovitostí, a zabránit jakémukoliv neoprávněnému zásahu do věcných práv k nemovitostem, které jsou obvykle věci vysoké majetkové hodnoty. Dále je těmito přísnějšími formálními požadavky a zejména pak požadavky na publicitu evidence věcných práv k nemovitostem působícím *erga omnes* sledována snaha zajistit všem osobám možnost zjistit skutečného vlastníka konkrétní nemovitost. Na druhou stranu je ovšem potřeba doplnit, že stávající právní úprava neplní výše uvedený cíl stoprocentně.

Problém spočívá v „závaznosti“ údajů zapsaných v katastru nemovitostí. Podle stávající právní úpravy totiž příslušný katastrální úřad může zkoumat pouze formální náležitosti smlouvy. Pokud je příslušnému katastrálnímu úřadu předložena smlouva splňující všechny zákonem předepsané formální náležitosti, katastrální úřad vklad vlastnického práva povolí. Pokud ovšem následně dojde například k odstoupení od smlouvy, případně se ukáže, že je smlouva absolutně neplatná z jiných, než formálních důvodů (např. pro nedostatek vůle apod.) nápravy lze docílit pouze podáním žaloby na určení vlastnictví k nemovitosti. Dokud soud o takové žalobě nerozhodne, bude v katastru nemovitostí zapsán nepravý vlastník. Podle platné právní úpravy je určitá míra právní jistoty zajištěna institutem poznámky spornosti, kterou katastrální úřad na příslušný list vlastnictví zapíše ve chvíli, kdy se dozví, že probíhá soudní spor o určení vlastnického práva k předmětné nemovitosti. Je ovšem potřeba si uvědomit, že do okamžiku než je zapsána poznámka spornosti, resp. podána žaloba na určení vlastnictví, není možné se z katastru nemovitostí dozvědět, že osoba, která je v katastru nemovitostí zapsaná jako vlastník, ve skutečnosti vlastníkem vůbec být nemusí. Ve spojení s poměrně striktně v českém právním řádu uplatňovanou zásadou „*nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*“, tak může

docházet k závažným zásahům do práv třetích osob nabytých v dobré víře. Pokud totiž třetí osoba uzavře smlouvu o převodu nemovitosti s domnělým vlastníkem zapsaným v katastru nemovitostí v rozporu se skutečností a příslušný katastrální úřad tuto třetí osobu zapíše do katastru nemovitostí jako vlastníka a následně se skutečný vlastník nemovitosti domůže u soudu určení svého vlastnického práva, nezbývá třetí osobě, která uzavřela příslušnou smlouvu v dobré víře, nic jiného, než se domáhat náhrady škody na nepravém vlastníku nemovitosti, s nímž příslušnou smlouvu o převodu nemovitosti uzavřela. Současná právní úprava tedy dle mého názoru upřednostňuje ochranu vlastnického práva oprávněného vlastníka před ochranou práv nabytých v dobré víře třetími osobami. Tento nedostatek ochrany dobré víry částečně korigoval Ústavní soud ve svých nálezech sp. zn. II. ÚS 77/2000 a I. ÚS 143/07. Ústavní soud v těchto rozhodnutích judikoval, že obecné soudy mají v každém jednotlivém případě posuzovat konkrétní okolnosti též s ohledem na práva nabytá v dobré víře třetími osobami a poskytovat takto nabytým právům jejich ochranu. Judikované případy se týkaly odstoupení od smlouvy. Vzhledem k tomu, že odstoupení má od smlouvy má účinky pouze mezi smluvními stranami, nemůže být tímto jednostranným právním úkonem některé ze smluvních stran zasáhnuto do práv nabytých v dobré víře třetími osobami. Pokud tedy některá ze smluvních stran odstoupila od smlouvy a odpadl tak původní právní důvod nabytí vlastnictví k nemovitosti, je nutné šetřit práv nabytých v dobré víře a chránit vlastnictví dalších nabyvatelů nemovitosti. Odstoupení od smlouvy tak nemůže zapříčinit zrušení všech následných převodů nemovitosti.<sup>42</sup> Poněkud rezervovaně se však k ochraně práv nabytých v dobré víře na úkor ochrany vlastnického práva oprávněného vlastníka staví Nejvyšší soud, který judikaturu Ústavního soudu aplikuje pouze na případy, kdy právní důvod nabytí vlastnického práva odpadne

---

<sup>42</sup> Rozsudky Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 77/2000 a I. ÚS 143/07.

dodatečně. Výsledkem je stav, kdy se dle aktuální judikatury Nejvyššího soudu a Ústavního soudu nemohou třetí osoby dovolat ochrany práv nabytých v dobré víře v případech, kdy nabyly nemovitost do vlastnictví od nepravého vlastníka, jehož vlastnické právo bylo do katastru nemovitostí vloženo na základě právního úkonu, který byl od počátku absolutně neplatný (např. smlouva absolutně neplatná pro její uzavření pod nátlakem).

Nový občanský zákoník se oproti účinné právní úpravě přiklání blíže k ochraně práv nabytých v dobré víře i na úkor ochrany vlastnického práva skutečného vlastníka nemovitosti a v zásadě připouští možnost nabývání nemovitostí od nevlastníků. Aktuální znění Nového občanského zákoníku stanoví, že *„není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.“*<sup>43</sup> Nový občanský zákoník tak chrání dobrou víru třetích osob, které nabývají nemovitosti úplatně. Dále Nový občanský zákoník stanoví lhůty, během nichž je skutečný vlastník, v případě že stav zapsaný ve veřejném seznamu, konkrétně v tomto případě katastru nemovitostí, neodpovídá skutečnosti, povinen dovolat se tohoto nesouladu stavu zapsaného v katastru nemovitostí se skutečností. V případě, že skutečný vlastník své právo v zákonem stanovených lhůtách (které jsou v některých případech i pouhý jeden měsíc), neuplatní, nebude moci již nesoulad zápisu v katastru nemovitostí se skutečností namítat proti třetím osobám, které nabudou vlastnické právo k nemovitosti v dobré víře.

Je možné namítnout nedostatečnou ochranu osob poškozených například neoprávněným odejmutím věci, naproti tomu se ale lze ztotožnit s názorem tvůrců Nového občanského zákoníku, že v současné době *„katastr*

---

<sup>43</sup> § 984 zákona č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

*nemovitostí neplní jednu ze svých hlavních úloh, totiž roli seznamu, o němž se předpokládá, že je bezvadný a úplný a na jehož správnost a úplnost se mohou subjekty ve svém právním styku spoléhat.*<sup>44</sup> Je totiž pravdou, že laická veřejnost předpokládá správnost údajů zapsaných v katastru nemovitostí a o problémech stávající právní úpravy neví, a proto soudím, že byla korekce nynějšího stavu nezbytná.

## **3.2 Komparatistika**

Co se úpravy formálních náležitostí nabývání nemovitostí v ostatních evropských státech týče, lze říci, že je formalismus ve všech evropských právních řádech v zásadě obdobný. Sice se formy a požadavky stát od státu liší, ale podmínky publicity a vysoké formální nároky na právní tituly, na jejichž základě dochází k převodům vlastnického práva k nemovitosti, najdeme i v ostatních právních řádech evropských států.

### **3.2.1 Francie**

Zatímco česká právní úprava připisuje správnímu aktu spočívajícímu v rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitostem retroaktivní konstitutivní účinky, francouzské právo váže přechod vlastnického práva již na samotný akt uzavření smlouvy a předání nemovitosti a další formální náležitosti převodu tak mají deklaratorní účinky.

Ve Francouzské republice jsou však kladeny vyšší nároky na formu smlouvy, na jejímž základě dochází k převodu nemovitostí. Dle francouzské právní úpravy smluv v Code civil je smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitosti účinná dnem jejího podpisu a vlastnické právo k nemovitosti přechází okamžikem předání nemovitosti, což se děje buď předáním klíčů, popřípadě dokumentace k nemovitosti.<sup>45</sup> Smlouva

---

<sup>44</sup> <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/zakladni-nedostatky-platne-pravni-upravy.html>.

<sup>45</sup> Art. 1605, Code civil.

však naproti tomu musí být sepsána v podobě notářského zápisu a notář ji musí uveřejnit v pozemkové knize. Toto uveřejnění má pak za následek to, že je smlouva odporovatelná vůči třetím osobám, jinými slovy že nastanou její věcněprávní účinky.

Pokud by však uvedené náležitosti smlouva neměla, nezpůsobuje to její neplatnost, ale pouze neúčinnost vůči třetím osobám.

### **3.2.2 Německo**

Německá úprava formy a způsobu převodů vlastnictví k nemovitostem je obsažena zejména v čl. 873 a násl. BGB. Dle německé právní úpravy je, stejně jako v České republice, třeba k převodu vlastnického práva k nemovitosti registrace vlastnického práva u příslušného katastrálního, resp. pozemkového úřadu. V Německu hraje navíc velkou roli notář. Smlouva je totiž účinná mezi smluvními stranami bez zápisu v katastru nemovitostí pouze v případě, že je sepsána ve formě notářského zápisu, nebo že byla podána na pozemkový úřad za účelem zápisu vkladu vlastnického práva ve prospěch oprávněné osoby.

Obecně lze říci, že notář má v německém právním řádu velkou míru odpovědnosti za to, že smlouva, na jejímž základě dochází k převodu nemovitosti, je sepsána v souladu s německým právním řádem a že dojde k převodu vlastnického práva ve prospěch oprávněné osoby.

Je třeba ještě dodat, že v Německé spolkové republice je rovněž nezbytné předložit tamnímu pozemkovému úřadu potvrzení o tom, že byla zaplacená daň z převodu nemovitosti. Bez tohoto potvrzení nebude oprávněná osoba zapsána pozemkovým úřadem jako vlastník. I na tuto náležitost však dohlíží notář, který potvrzení o zaplacení daně z převodu nemovitostí předkládá pozemkovému úřadu.

Na smlouvu o převodu nemovitosti, konkrétně na kupní smlouvu, jsou kladeny poměrně rozsáhlé formální požadavky. Smlouva musí obsahovat: přesný popis nemovitosti, včetně jejich umístění, rozlohy a účelu užívání, dále pak přesnou cenu nemovitosti včetně všech termínů splatnosti apod., výslovnou vůli převést vlastnictví k nemovitosti, podmínky převodu vlastnictví a přechodu nebezpečí škody na nemovitosti, výčet případných věcných břemen váznoucích na nemovitosti, výčet případných zákonných omezení vlastnického práva k nemovitosti, nebo omezení vlastnického práva k nemovitosti plynoucích z veřejnoprávních rozhodnutí, výčet případných zástavních práv váznoucích na nemovitosti.<sup>46</sup> Aby měl kupující jistotu, že nebude nabytí vlastnického práva k nemovitosti zmařeno, je možné podat, dle německého právního řádu, tzv. přednostní poznámku do katastru nemovitostí. Ta má v zásadě stejný účinek jako samotné podání návrhu na vklad vlastnického práva než dojde k rozhodnutí o vkladu, tedy že bude návrh účastníka, který tuto poznámku podal, vyřízen přednostně.

### **3.2.3 Slovensko**

Nabývání nemovitostí je ve Slovenské republice upraveno kromě Občanského zákoníku rovněž zákonem č. 162/1995 Z.z., katastrální zákon, který upravuje řízení před příslušným katastrálním úřadem. Postup a principy při zápisech práv do katastru nemovitostí jsou v zásadě obdobné, jako v České republice, nicméně je vhodné poukázat na drobné odchylky.

Jedním z významných rozdílů mezi českou a slovenskou úpravou je rozsah přezkumu katastrálního úřadu ve vztahu k právnímu úkonu, kterým k převodu nemovitosti dochází. Dle slovenského katastrálního zákona totiž katastrální úřad přezkoumá platnost listiny, a to včetně některých materiálních náležitostí projevu vůle, jako např. zda jsou projevy vůle hodnověrné, určité a srozumitelné a zda není smluvní volnost, případně

---

<sup>46</sup> <http://www.mth-partner.de/rechtsanwaltsblog/acquisition-of-real-estate-in-germanyreal-estate-purchase-in-germany/>.

právo nakládat s nemovitostí omezeno. Zajímavostí je, že katastrální úřad má přezkoumávat též, zda se příslušný projev vůle nepříčí dobrým mravům.<sup>47</sup> Ve srovnání s českou právní úpravou tak slovenská právní úprava ve větší míře připouští při řízení o zápisu vkladu vlastnického práva k nemovitosti přezkum materiálních náležitostí projevu vůle, zatímco česká právní úprava připouští v zásadě přezkum formálních náležitostí projevu vůle.

Další rozdíl mezi českou a slovenskou právní úpravou nabývání nemovitostí spočívá v samotném systému právní úpravy. Zatímco je vklad vlastnického práva k nemovitosti v České republice upraven ve zvláštním zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, na Slovensku je tato právní materie upravena přímo v katastrálním zákoně.

Poslední zajímavostí, kterou v porovnání české a slovenské právní úpravy nabývání nemovitostí je skutečnost, že není ve Slovenské republice od 1. ledna 2005 při převodu nemovitosti uplatňována daň z převodu nemovitosti.

### **3.2.4 Estonsko**

Základní úprava nabývání nemovitostí v Estonsku je upravena ve Vlastnickém zákoně. Vlastnictví k nemovitosti se v Estonsku „vzniká zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí. V případech, které stanoví zákon, může vzniknout vlastnické právo před zápisem do katastru nemovitostí, ale vlastník smí s nemovitostí nakládat až po zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí.“<sup>48</sup> Rovněž estonské právo předepisuje pod sankcí absolutní neplatnosti pro smlouvy, jejichž

---

<sup>47</sup> § 31 zákona č. 162/1995 Z.z. katastrální zákon.

<sup>48</sup> §118 Vlastnického zákona.

předmětem je převod vlastnictví k nemovitosti, určité formální náležitosti. Pokud se jedná o smlouvu, musí být sepsána ve formě notářského zápisu.<sup>49</sup>

K tomu, aby došlo k převodu nemovitosti, případně ke zřízení věcného břemene či zástavního práva k nemovitosti, musí být kromě smlouvy proveden zápis převodu vlastnictví, popřípadě zřízení věcného břemene či zástavního práva do katastru nemovitostí.<sup>50</sup>

Estonský Vlastnický zákon neumožňuje podmíněný převod vlastnického práva k nemovitosti. Takové ujednání podmiňující převod vlastnictví k nemovitosti by bylo neplatné.

O tom, že estonský „občanský zákoník“, respektive Vlastnický zákon obsahuje relativně komplexní úpravu nabývání nemovitostí, svědčí i skutečnost, že obsahuje základní úpravu pro vedení katastru nemovitostí, a to v § 51 a násl.

Na rozdíl od nyní účinné české právní úpravy estonský „občanský zákoník“ obsahuje ochranu práv nabytých v dobré víře ve vztahu k vlastnickému právu k nemovitostem. V zásadě je chráněn každý vlastník, který nabude nemovitost v dobré víře ve správnost obsahu zápisu v katastru nemovitostí. „*Pokud by však věděl, nebo měl vědět, že zápis v katastru nemovitostí není pravdivý, je nabyvatelem ve zlé víře,*“<sup>51</sup> a jeho práva nabytá na základě informací v katastru nemovitostí nejsou chráněna. Jak jsem již rozvedl výše v kapitole č. 3.1, obdobnou koncepci přijal též Nový občanský zákoník.

Závěrem této části si dovoluji poznamenat, že estonskou právní úpravu považuji za velmi moderní a odpovídající současné společnosti a fungování principů platných při nabývání nemovitostí.

---

<sup>49</sup> §119 Vlastnického zákona.

<sup>50</sup> §120 Vlastnického zákona.

<sup>51</sup> §56 Vlastnického zákona.

### **3.3 Nabývání nemovitostí do vlastnictví zahraničním subjektem práv z hlediska teorie mezinárodního práva soukromého**

Problematika přeshraničního nabývání nemovitostí do vlastnictví, případně i jakékoliv jiné věcněprávní dispozice s nemovitostmi je nepochybně problematikou s mezinárodním prvkem. Na tyto právní vztahy k nemovitostem je možné pohlížet dvěma způsoby. Z pohledu právního subjektu, kterému náleží vlastnické právo k nemovitosti nacházející v jiném státě, než je stát, jehož je právní subjekt příslušníkem, případně, v němž má sídlo, pokud jde o právnickou osobu, spočívá mezinárodní prvek takového právního vztahu ve věci, která je sekundárním předmětem právního vztahu.

Z pohledu místa, kde se nemovitost nachází, lze naopak hovořit o právním vztahu s mezinárodním prvkem spočívajícím v zahraničním subjektu práv. Tento úhel lze považovat tento úhel pohledu za klíčový a rozhodující, protože jak vyplyne z následujícího rozboru, místo, kde se nemovitá věc nachází, je pro jakékoliv právní vztahy k ní být s mezinárodním prvkem spočívajícím v zahraničním subjektu práv rozhodující.

Je zřejmé, že právo místa soudu (*legis fori*), kde se nemovitá věc nachází (*lex rei sitae*), se bude prosazovat přinejmenším v některých aspektech právních vztahů k nemovitostem vždy bez ohledu na právo, které si pro právní vztah zvolí smluvní strany. Navíc lze dodat, že *legis causae*, kterým je v případě právních vztahů, jejichž předmětem jsou dispozice s vlastnickým právem k nemovitostem, *lex rei sitae*, je v případě právních vztahů k nemovitostem shodné s *legis fori*.

Tento aspekt (klíčová role *lex rei sitae*) má pak zásadní význam pro věcněprávní statut právních vztahů k nemovitostem a zejména pak pro

aplikovatelnost nutně použitelných ustanovení (imperativních norem) práva státu, v němž se nemovitost nachází.

### 3.3.1 Obligační statut

Vzhledem k tomu, že právní vztahy, jejichž předmětem jsou dispozice s vlastnickým právem k nemovitostem, zahrnují též věcněprávní účinky působící erga omnes, je třeba rozlišit kolizní úpravu obligačního a věcněprávního statutu takových právních vztahů.

Kolizní úpravu smluvních a mimosmluvních závazkových vztahů vč. právních vztahů k nemovitostem nalezneme jak ve vnitrostátních právních normách, tak i v právu Evropské unie. Vnitrostátní kolizní právní normou je zákon č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o mezinárodním právu soukromém**“). Od 1. ledna 2014 pak bude nově vnitrostátní kolizní právní úprava obsažena v novém zákoně č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu (dále jen „**Nový ZMPS**“).

Unijními právními normami jsou pak Římská úmluva o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy z roku 1980 (dále jen „**Římská úmluva**“), Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (ES) č. 593/2008 ze dne 17. června 2008 o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy (dále jen „**Nařízení Řím I**“) a Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 864/2007 ze dne 11. července 2007 o právu rozhodném pro mimosmluvní závazkové vztahy (dále jen „**Nařízení Řím II**“). Nařízení Řím I v zásadě nahradilo Římskou úmluvu, respektive jí transformovalo do nařízení, tedy přímo aplikovatelné normy práva EU. Nařízení Řím II má pak v členských státech EU přednost při aplikaci jeho ustanovení před aplikací ustanovení Římské úmluvy.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> Pauknerová, M.: *Evropské mezinárodní právo soukromé*. Praha: C.H.Beck, 2008, s. 302.

Pokud se zaměříme na obligační statut smluv, jejichž předmětem jsou převody vlastnického práva k nemovitostem, v zásadě všechny relevantní kolizní normy, tedy Nařízení Řím I, Římská úmluva, Zákon o mezinárodním právu soukromém i Nový ZMPS stanoví na první místo volbu práva smluvními stranami. Princip autonomie vůle je typický pro hmotně právní úpravu závazkových vztahů v kontinentálním právu a přiměřeně se přenáší i do mezinárodního práva soukromého, kde se projevuje právě tím, že účastníci závazkového právního poměru mají poměrně širokou možnost vlastními projevy vůle určit, jakým právním řádem se bude jejich závazkový vztah řídit. Tento princip autonomie stran vychází v zásadě již z římského práva a je považován za „*pilíř evropského systému kolizních norem v oblasti smluvních závazků*“. *Volba práva musí být provedena výslovně, nebo musí alespoň jednoznačně vyplývat buď z ustanovení smlouvy, nebo všeobecných okolností věci, tedy z okolností skutkového a právního stavu.*<sup>53</sup> Jestliže však smluvní strany nevyužijí shora uvedeného práva a nezvolí si výslovně rozhodné právo pro jejich závazkový smluvní vztah s mezinárodním prvkem, je potřeba určit právní řád, kterým se bude obligační statut řídit, na základě jiných hraničních určovateli obsažených v kolizních normách,<sup>54</sup> kterými jsou zejména Nařízení Řím I a Zákon o mezinárodním právu soukromém.

Při absenci volby práva jak Nařízení Řím I<sup>55</sup>, tak Zákon o mezinárodním právu soukromém<sup>56</sup> obsahují pro závazkovou část právního vztahu (tzv. „obligační statut“) v zásadě obdobnou právní úpravu. V případě, že si smluvní strany nezvolily pro svůj závazkový právní vztah rozhodné právo, je pro smlouvy, jejichž předmětem jsou převody vlastnického práva

<sup>53</sup> Bělohávek, J.A.: *Římská úmluva / Nařízení Řím I*. Praha: C.H.BECK, 2009, s. 586.

<sup>54</sup> Kučera, Z.: *Mezinárodní právo soukromé*. Brno: Doplněk a Aleš Čeněk, s.r.o., 2008, s. 298.

<sup>55</sup> Čl. 4 odst. 1 písm. c) Nařízení Řím I.

<sup>56</sup> § 10 odst. 2 písm. b) Zákona o mezinárodním právu soukromém.

k nemovitostem hraničním určovatelem místo, kde se nemovitost nachází, tedy *lex rei sitae*.

Zdánlivě jinou právní úpravu obsahuje Nový zákon o mezinárodním právu soukromém, který nestanoví explicitně pro smlouvy, jejichž předmětem jsou převody vlastnického práva k nemovitostem, jako hraničního určovatele *lex rei sitae*, ale vychází z obecného principu, dle něhož se „smlouvy se řídí právem státu, s nímž smlouva nejúžeji souvisí“<sup>57</sup>. Je ale zřejmé, že v případě smluv, jejichž předmětem je převod vlastnického práva k nemovitostem, bude státem, s nímž taková smlouva nejúžeji souvisí, právě stát, v němž se nemovitost nachází<sup>58</sup>. Dle mého názoru je v tomto směru právní úprava v Novém ZMPS o poznání modernější a elegantnější, protože respektuje účel kolizních ustanovení, které by měly v zájmu právní jistoty hraničního určovatele stanovovat právě tak, aby se na daný právní vztah aplikoval právní řád v konkrétním případě nejvhodnější. Obecná klauzule určující jako právo rozhodné právo toho státu, který je s daným právním vztahem nejúžeji spojen, tak v tomto ohledu vyhovuje více, nežli taxativní vymezení hraničních určovatelů pro jednotlivé právní vztahy. Je navíc nutné doplnit, že Nový ZMPS obsahuje řadu dalších ustanovení, kterými nepřímou podporuje takové smlouvy právu státu, v němž se nemovitost nachází, přičemž v této souvislosti zejména poukazují na jeho ustanovení § 42 odst. 1 písm. c) a odst. 2, které stanoví, že co do formy je smlouva platná pouze v případě, že splňuje formální náležitosti vyžadované právním řádem státu místa, kde se nemovitost nachází.<sup>59</sup> Nový ZMPS nadto stanoví jako hraničního určovatele místo, kde se nachází nemovitost, i pro jiné právní vztahy, které se nemovitosti týkají, byť jejich předmětem není přímo převod vlastnického práva

---

<sup>57</sup> § 87 Nového ZMPS.

<sup>58</sup> Čl. 4 odst. 3 Římské úmluvy.

<sup>59</sup> § 42 Nového ZMPS.

k nemovitostem. Je tomu tak např. u zastoupení a prokury<sup>60</sup> nebo u právní úpravy majetkoprávních vztahů mezi manžely, jestliže je jejich předmětem nemovitost<sup>61</sup>

Z výše uvedeného tedy plyne, že v případě jakékoliv smlouvy, jejímž primárním předmětem je převod vlastnického práva k nemovitosti umístěné v České republice na zahraniční subjekt, se bude obligační prvek takto založeného právního vztahu řídit buď právním řádem státu, který si smluvní strany ve smlouvě zvolí, a pokud tak smluvní strany neučiní, bude se řídit právním řádem České republiky. Vzhledem k tomu, že tato úprava nevyplývá pouze z českých vnitrostátních právních norem, ale i z norem práva Evropské unie a vzhledem k tomu, že unijní právo a judikatura Evropského soudního dvora (dále jen „ESD“) přiznává unijním normám včetně Nařízení Řím I vyšší právní sílu než vnitrostátní právní úpravě (rozsudek ESD ve věci Van Gend Loos a Costa v. E.N.E.L.), bude se výše uvedený princip uplatňovat ve všech členských státech Evropské unie.

Závěrem této podkapitoly je ještě třeba upozornit na ustanovení § 7 Zákona o mezinárodním právu soukromém, které stanoví, že *„ustanovení o zápisech do veřejných knih, která platí v místě, kde nemovitost je, se použijí i tehdy, když právní důvod vzniku, zániku, omezení nebo převodu knihovního práva se posuzuje podle jiného právního řádu.“*<sup>62</sup> Z tohoto ustanovení plyne, že podmínky vkladu vlastnického práva k nemovitosti umístěné v České republice do katastru nemovitostí se budou vždy řídit právním řádem České republiky, tedy zejména Katastrálním zákonem a Zákonem o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a to bez ohledu na to, jakým právním řádem se bude řídit obligační statut konkrétní smlouvy. Uvedenou úpravu formálních náležitostí připouští i

---

<sup>60</sup> § 44 odst. 2 písm. d) a § 45 Nového ZMPS.

<sup>61</sup> § 49 odst. 4 Nového ZMPS.

<sup>62</sup> §7 Zákona o mezinárodním právu soukromém.

Nařízení Řím I: „na smlouvu, jejímž předmětem je věcné právo k nemovitosti, se vztahují formální požadavky práva země, v níž se nemovitost nachází, pokud se podle tohoto práva uvedená ustanovení použijí bez ohledu na zemi, v níž došlo k uzavření smlouvy, a bez ohledu na právo, které je jinak pro smlouvu rozhodné, a od těchto ustanovení se nelze smluvně odchýlit.“<sup>63</sup> Uvědomíme-li si, že normy veřejného práva, mezi něž úprava vkladů vlastnického práva do katastru nemovitostí patří, jsou normy kogentní, a tedy se od nich nelze odchýlit, je česká vnitrostátní úprava v tomto směru v souladu s Nařízením Řím I.

Ustanovení § 7 Zákona o mezinárodním právu soukromém bylo v Novém ZMPS transformováno do jeho ustanovení § 71<sup>64</sup>, byť s drobnými formulačními změnami, jež si vyžádala rektifikace soukromého práva v České republice. Význam však zůstal zachován.

### 3.3.2 Věcněprávní statut

Zatímco u obligačního statutu je rozhodující autonomie vůle stran a teprve pokud tato není jednoznačně vyjádřena, nastupuje příslušná kolizní úprava, která podřizuje obligační statut závazkového právního vztahu, jehož předmětem je vlastnické právo k nemovitosti, právu státu, v němž se nemovitost nachází, u věcněprávního statutu takovýchto právních vztahů je postup odlišný.

Věcná práva jsou právy absolutními, která působí vůči všem – *erga omnes*.<sup>65</sup> To znamená, že subjektivnímu věcnému právu koresponduje povinnost bližší neurčeného počtu jiných subjektů nerušit oprávněného ve výkonu práva.<sup>66</sup> „*Věcněprávní účinky smlouvy, přechod vlastnického*

---

<sup>63</sup> Čl. 11 odst. 5 Nařízení Řím I.

<sup>64</sup> „Ustanovení o zápisech do veřejných knih a podobných seznamů platná v místě, kde je nemovitá věc nebo věc movitá, se použijí i tehdy, pokud se právní důvod vzniku, zániku, omezení nebo převodu zapisovaného práva posuzuje podle jiného právního řádu.“

<sup>65</sup> Kučera, Z.: *Mezinárodní právo soukromé*. Brno: Doplněk a Aleš Čeněk, s.r.o., 2008, s. 302.

<sup>66</sup> Švestka, J., Dvořák, J., & kol.: *Občanské právo hmotné I*. Praha: ASPI, 2005, s. 272-273.

*práva, se zásadně řídí právem určeným podle jiného kolizního kritéria, než podle kterého se určuje obligační statut.*<sup>67</sup> Tuto zásadu výslovně zakotvuje ustanovení § 5 Zákona o mezinárodním právu soukromém, které mimo jiné stanoví, že se věcná práva k nemovitostem na území České republiky řídí českým právním řádem.<sup>68</sup>

V případech, kdy sekundárním předmětem závazkového právního vztahu je nemovitost, má poloha nemovitosti pro určení právního řádu, kterým se budou řídit věcná práva k této nemovitosti, zásadní význam. Věcná práva k nemovitostem, stejně tak jako věcněprávní účinky smlouvy, na jejímž základě se převádí vlastnické právo k této nemovitosti, „*se řídí, pokud v tomto zákoně (o mezinárodním právu soukromém) nebo ve zvláštních předpisech není stanoveno jinak, právem místa, kde věc je.*“<sup>69</sup> Obdobnou úpravu obsahuje i Nový ZMPS: „*Věcná práva k nemovitým věcem i k hmotným věcem movitým se řídí, pokud v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech není stanoveno něco jiného, právním řádem místa, v němž věc je. Podle tohoto právního řádu se rovněž určuje, zda věc je nemovitá nebo movitá.*“<sup>70</sup>

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že u smluv, jejichž předmětem je převod vlastnického práva k tuzemské nemovitosti ve prospěch zahraničního subjektu práv, se může teoreticky postupovat odlišně při určení obligačního statutu smlouvy a při určení věcněprávních účinků smlouvy. Pokud si strany sjednají, že se jejich smlouva řídí českým právním řádem, popřípadě pokud si nesjednají, jakým právním řádem se smlouva bude řídit, nenastává větší problém, neboť jak obligační statut, tak věcněprávní účinky smlouvy, se budou řídit českým právním řádem. Komplikovanější je ale situace,

---

<sup>67</sup> Kučera, Z.: *Mezinárodní právo soukromé*. Brno: Doplněk a Aleš Čeněk, s.r.o., 2008, s. 302.

<sup>68</sup> Pokorný, M.: *Zákon o mezinárodním právu soukromém a procesním - komentář*. Praha: C.H.Beck, 2004, s. 27.

<sup>69</sup> §5 Zákona o mezinárodním právu soukromém.

<sup>70</sup> § 69 Nového ZMPS.

pokud si strany pro obligační prvek právního vztahu zvolí jiný cizí právní řád. Pak se totiž věcněprávní účinky budou řídit českým právním řádem, zatímco obligační prvek právního vztahu se bude řídit jiným právním řádem. V praxi ale nelze toto řešení považovat za šťastné. Lze proto jednoznačně doporučit, aby smluvní strany jako obligační statut pro svou smlouvu zvolili buď právní řád státu, kterým se řídí také věcněprávní účinky smlouvy, v případě nabývání nemovitostí zahraničními právními subjekty (cizozemci) tedy český právní řád, anebo aby tuto úpravu ponechaly Zákonu o mezinárodním právu soukromém a unijním normám (Nařízení Řím I), neboť v případě, kdy by si strany pro smlouvu ne zvolily rozhodné právo, bude se i obligační prvek právního vztahu u smluv, jejichž předmětem je nemovitost, řídit na základě ustanovení § 10 odst. 2 písm. b) právním řádem České republiky, resp. státu kde se nemovitost nachází.

### **3.3.3 Nutně použitelná ustanovení - imperativní normy**

Nabývání nemovitostí má v mezinárodním právu soukromém vždy s ohledem na povahu takových transakcí širší přesah do veřejného práva. Pokud jde o nabývání nemovitostí zahraničními právními subjekty, jsou takové transakce v některých evropských řádech regulovány. Konkrétní podobu omezení pro nabývání nemovitostí zahraničními subjekty práva pak v jednotlivých členských státech stanoví vnitrostátní právní normy – devizové předpisy a předpisy týkající se hospodaření se zemědělskými a půdními pozemky. Blíže je podoba konkrétních omezení nabývání nemovitostí zahraničními právními subjekty v České republice a dalších členských státech EU rozebrána v kapitole č. 4 této práce, a proto se v této podkapitole č. 3.3.3 budu věnovat především teoretickému aspektu aplikace devizových předpisů a předpisů stanovících podmínky pro nabývání a hospodaření se zemědělskými a lesními pozemky.

Při nahlížení na právní vztahy s mezinárodním prvkem, jejichž předmětem je vlastnické právo k nemovitostem je třeba zodpovědět otázku, zda a za jakých okolností se na takový právní vztah budou aplikovat omezení nabývání nemovitostí obsažená v devizových předpisech či předpisech upravujících nabývání zemědělských pozemků, zejména pak zda je možné aplikaci těchto norem vyloučit například volbou právního řádu, který by omezení pro nabývání nemovitostí neobsahoval. Odpověď na uvedenou otázku spočívá v povaze uvedených norem. Tyto normy se totiž na soukromoprávní vztahy s mezinárodním prvkem, pokud je jeho předmětem vlastnické právo k nemovitosti nacházející se na území státu, který tyto normy vydává, prosadí vždy, a to zcela bez ohledu na to, zda je taková norma součástí právního řádu, kterému je daný soukromoprávní vztah podřízen. Proč tomu tak je rozebírám dále.

#### 3.3.3.1 Povaha imperativních norem

Tyto zvláštní normy prosazující se na právní vztah bez ohledu na rozhodné právo, mají kromě označení *imperativní normy* též řadu dalších označení, např. *normy mezinárodně kogentní*,<sup>71</sup> či *nutně použitelné normy*. V zahraničí jsou pak tyto normy označovány v německé literatuře jako *Eingriffsnormen*, ve francouzské literatuře pak jako *lois de police*, nebo *lois d'application immédiate*, v italské literatuře jako *norme di applicazione necessaria*, v anglické literatuře se pak používá *internationally mandatory rules*, nebo *overriding mandatory rules*. Pro účely této práce se budu držet v české teorii mezinárodního práva soukromého nejpoužívanějšího označení *imperativní normy*.

Imperativní normy jsou v zásadě normy veřejného práva, které chrání z pohledu státu, který takové normy vydává, nějaký zvlášť chráněný veřejný zájem. Takto chráněný zájem může spočívat například v ochraně

---

<sup>71</sup> Týč, V., Rozehnalová, N., *Kolizní smluvní právo, výhrada veřejného pořádku a mezinárodně kogentní normy*. Právník, červen 2002, s. 645.

státních zájmů, jako je tomu například u norem daňových, nebo jak bylo výše zmíněno norem devizových, nebo se může jednat o ochranu slabší smluvní strany, jako je tomu u norem pracovního práva, nebo u norem na ochranu spotřebitele, nebo se může jednat o jiný zvlášť chráněný zájem, jako je tomu u norem rodinného práva. Jedná se tedy vždy o nějaký *veřejný zájem*, který chce stát, který imperativní normu vydává, chránit za každou cenu.

K povaze imperativních norem se jednou též vyjádřil Nejvyšší soud České republiky, konkrétně pracovněprávní senát v rozsudku sp. zn.: 21 Cdo 4196/2007. V tomto rozhodnutí se Nejvyšší soud České republiky vyjádřil k povaze norem obsažených ve starém zákoníku práce účinném do 31. 12. 2006 a upravujícím podmínky výpovědi učiněné zaměstnavatelem. V předmětném sporu se žalující zaměstnankyně domáhala určení neplatnosti výpovědi z pracovního poměru, kdy pracovní smlouva obsahovala ujednání, dle něhož se pracovní poměr řídil právem Spojených států amerických. Zároveň pracovní smlouva umožňovala zaměstnavateli dát zaměstnanci výpověď bez udání důvodů, a to s okamžitou účinností, přičemž zaměstnavatel tohoto práva skutečně využil. Zaměstnankyně se dovolávala přímé aplikovatelnosti ustanovení § 44 odst. 2 a § 46 odst. 1 písm. a) až f) zákona č. 65/1965 Sb., zákoník práce ve znění účinném do 31.12.2006 obsahující úpravu podmínek výpovědi dané zaměstnavatelem.

Nejvyšší soud ČR uzavřel, že uvedená ustanovení „*imperativními ustanoveními podle článku 6 odst. 1 Římské úmluvy nejsou*“<sup>72</sup> a dodal, že nelze směřovat mezi kogentními a imperativními normami. Dále Nejvyšší soud ČR jednoznačně vymežil rozdíl mezi kogentní normou a imperativní normou, když uvedl, že „účastníci sice nemohou svým ujednáním vyloučit použití kogentních norem, avšak pouze za předpokladu, že tyto normy jsou

---

<sup>72</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 4196/2007.

součástí právního řádu, na jehož aplikaci na vzájemné vztahy se dohodli,<sup>73</sup> přičemž v daném případě připustil možnost volby práva, a proto uzavřel, že se na daný právní vztah příslušná ustanovení zákoníku práce účinného do 31.12.2006 nevztahují, protože se nejedná o imperativní normy.

Je otázkou, zda je závěr Nejvyššího soudu ČR správný a zda skutečně nelze na ustanovení upravující výpovědní důvody a minimální délku výpovědní doby pohlížet na imperativní normy, protože nepochybně chrání veřejný zájem spočívající v ochraně zaměstnance coby slabší smluvní strany a dle mého názoru lze v pracovněprávních předpisech najít imperativní ustanovení, nicméně v této práci si nekladu ambici polemizovat s právním hodnocením závěrů Nejvyššího soudu ČR, neboť pro účely této práce je podstatný obsah rozhodnutí týkající se povahy imperativních norem, konkrétně jejich odlišení od norem kogentních. Bohužel je třeba konstatovat, že judikatura českých soudů týkající se imperativních norem je takřka nulová a osobně mi například není známo jiné rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, které by se povahou a charakterem imperativních norem zabývalo.

#### *3.3.3.1.1 Imperativní normy a veřejný pořádek*

Jak jsem již uvedl výše, imperativní normy jsou státy vydávány vždy za účelem ochrany zvláště důležitého veřejného zájmu. V tomto ohledu je možné u těchto norem spatřovat podobnost s tzv. *výhradou veřejného pořádku*. Ostatně doktrína se shoduje v tom, že imperativní normy a výhrada veřejného pořádku jsou si ohledně své funkce velmi blízké.<sup>74</sup> Přesto se imperativní normy od výhrady veřejného pořádku tyto normy liší v několika ohledech. Předně lze odlišnost spatřovat ve způsobu aplikace imperativních norem a ve způsobu aplikace výhrady veřejného

<sup>73</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 4196/2007.

<sup>74</sup> Bonomi, A.: *Mandatory rules in private international law – the quest for uniformity of decisions in a global environment*. Yearbook of private international law, 1. Hague: Kluwer Law International, 1999, 374 a násl.

pořádku. Výhrada veřejného pořádku je institut, který má za cíl zabránit nežádoucím následkům aplikace práva zvoleného stranami či vybraného na základě kolizní normy, pokud by aplikace takového práva v daném konkrétním případě byla v rozporu se zásadami veřejného pořádku. Lze tedy říci, že se výhrady veřejného pořádku „*použije až po určení cizího rozhodného práva na základě kolizní normy*“<sup>75</sup> či volby práva. Jde tedy o jakýsi *obranný mechanismus* právního řádu, který výhradu veřejného pořádku využije. Imperativní normy oproti tomu aktivně prosazují svou aplikaci, pokud některá otázka spadá do jejich působnosti a použije se jich „*předtím, než se přikročí k určení rozhodného práva na základě kolizní normy*“<sup>76</sup> nebo volby práva.

K tomu, abych dostatečně ozřejmil rozdíl mezi imperativními normami a výhradou veřejného pořádku, musím výše popsaný aspekt doplnit o další charakteristiky těchto dvou institutů. Pokud se totiž imperativní normy nedostanou do kolize s právním řádem určeným kolizní normou či volbou práva, nevylučují aplikaci takto určeného právního řádu. Imperativní normy lze tedy aplikovat zároveň s určeným právním řádem, zatímco aplikace výhrady veřejného pořádku v sobě nutně z povahy věci zahrnuje konflikt se zvoleným či kolizní normou určeným právním řádem, a proto jeho aplikaci v konkrétním případě vylučuje. Skutečnost, zda je imperativní norma v konfliktu s právním řádem zvoleným stranami či určeným kolizní normou, a tedy zda *veřejný zájem* chráněný imperativní normou odporuje ustanovením rozhodného práva, lze přitom zjistit teprve po určení rozhodného práva.<sup>77</sup> I když se tedy imperativní norma aplikuje už před určením rozhodného práva, její praktické důsledky v konkrétním případě

---

<sup>75</sup> Kučera, Z.: *Mezinárodní právo soukromé*. Brno: Doplněk a Aleš Čeněk, s.r.o., 2008, s. 238.

<sup>76</sup> Kučera, Z.: *Mezinárodní právo soukromé*. Brno: Doplněk a Aleš Čeněk, s.r.o., 2008, s. 238.

<sup>77</sup> Bonomi, A.: *Mandatory rules in private international law – the quest for uniformity of decisions in a global environment*. Yearbook of private international law, 1. Hague: Kluwer Law International, 1999, s. 388.

lze dovodit teprve po určení rozhodného práva. Okamžik aplikace imperativní normy a výhrady veřejného pořádku tak sám o sobě není k jejich odlišení dostačující.

Imperativní normy se od výhrady veřejného pořádku odlišují též svojí samotnou podstatou. Imperativní normy jsou normy práva, které cílí svou aplikaci na jednu zcela konkrétní otázku, kterou v mezích své působnosti zcela konkrétním způsobem upravují. Naproti tomu výhrada veřejného pořádku je spíše souhrnem obecných principů chránícím určité zásady a nejde tak o konkrétní, přímo aplikovatelnou normou.

#### *3.3.3.1.2 Imperativní normy a kogentní normy*

Jak jsem již popsal výše, imperativní normy jsou normami veřejného práva, a stejně jako kogentní normy se od nich nelze nijak smluvně odchýlit. Tím však podobnost s kogentními normami končí. Rozdíl spočívá právě v přímé aplikovatelnosti imperativní normy.

Aplikaci kogentní normy lze totiž vyloučit volbou rozhodného práva, jehož součástí kogentní norma, jejíž aplikaci chtějí smluvní strany vyloučit, není. Tedy kogentní normu v takovém případě nahradí kogentní norma jiného právního řádu, pokud taková existuje, nebo bude prostě její aplikace vyloučena, pokud obdobnou kogentní normu právní řád, který si strany zvolí, neobsahuje. Naproti tomu aplikaci imperativní normy nelze volbou práva vyloučit. Pokud konkrétní mezinárodněprávní soukromý vztah či spíše jeho určitá dílčí část spadat do mezí působnosti imperativní normy, bude tato imperativní norma na daný právní vztah prosazovat svou aplikaci bez ohledu na to, zda je či není součástí rozhodného práva. Je ovšem otázkou, zda bude imperativní norma skutečně v konkrétním případě v rámci své působnosti použita či nikoliv.

### 3.3.3.2 Aplikace imperativních norem

Jak jsem již popsal výše, imperativní normy se projevují především tím, že prosazují svou aplikaci na předmět jejich úpravy v každé situaci, a to bez ohledu na to, zda jsou či nejsou součástí právního řádu, kterým se na základě volby práva či kolizní normy daný soukromoprávní vztah s mezinárodním prvkem řídí. Otázka aplikace takových norem je ovšem rozdílná v případě, kdy je norma součástí *lex fori*, a v případě, kdy je norma součástí jiného právního řádu, než je právní řád státu soudu.

#### 3.3.3.2.1 Aplikace imperativních norem, které jsou součástí lex fori

Při aplikaci imperativních norem, které jsou součástí *lex fori* nebývá v praxi většího problému. Soudce k takovým normám přirozeně při svém rozhodování přihlédně a bude je na daný právní vztah aplikovat bez dalšího, tedy bez ohledu na to, zda se přičí *legis causae*, či nikoliv. Tento atribut, tedy přímá aplikovatelnost tuzemských imperativních norem je výslovně potvrzena i některými právními normami, přičemž v tomto ohledu odkazují na další podkapitolu 3.3.3.3 týkající se vývoje právní úpravy imperativních norem v České republice.

#### 3.3.3.2.2 Aplikace imperativních norem, které nejsou součástí lex fori

Problematická bude ale situace v případě aplikace zahraničních imperativních norem, které nejsou součástí rozhodného práva, ať už zvoleného stranami, nebo určeného na základě kolizní normy. Současná právní teorie v ČR i v Evropě se shoduje, že je již překonán názor, dle něhož se k takovým normám v žádném případě nepřihlíží. Ostatně již v minulém století, kdy platily mezi některými státy omezení ohledně dovozu a vývozu, byly vnitrostátní normy regulující dovoz a vývoz brány ostatními státy, z nichž byl dovoz a vývoz omezen, v potaz.<sup>78</sup> Respektování zahraničních imperativních norem je logické. Státy totiž v rámci

---

<sup>78</sup> Siehr, K.: *General problems of private international law in modern codifications – de lege lata and de lege europea ferenda*. Yearbook of private international law, 7. Mnichov: Selier, 2005, s. 45.

vzájemných vztahů mají zájem na tom, aby spolupracovaly a respektovaly i cizí normy, které jsou určeny k ochraně zájmů jiných států.<sup>79</sup>

Obecně nelze říci, že by imperativní norma rušila volbu práva, nicméně to neznamená, že zahraniční imperativní norma nebude mít na soukromoprávní vztah žádný vliv.<sup>80</sup> Všichni autoři přiznávají imperativním normám za určitých podmínek vliv s tím, že k takovým normám by se mělo přihlížet. Sotva lze ale poskytnout univerzální návod, v jakém rozsahu a za jakých podmínek by se k takovým normám mělo přihlížet a je tak zcela na místě, aby byla v tomto ohledu dána jistá míra diskrece soudci k posouzení individuálního případu<sup>81</sup>. V této souvislosti se sluší poukázat na rozhodčí nález Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky sp. zn. Rsp 78/92, který se použitelností zahraničních imperativních norem zabýval.

#### 3.3.3.2.3 Rozhodčí nález Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR č. Rsp 78/92

V předmětném rozhodčím řízení, jejichž stranami byla obchodní společnost se sídlem v České republice, resp. Československu (žalobce) a obchodní společnost se sídlem v Rakousku (žalovaná). Předmětem sporu byla ve stručnosti provize za zprostředkování obchodů s Maďarskou společností s tím, že tyto obchody měla zprostředkovat právě žalující československá společnost.

Pro tuto práci je významné, že se žalovaná strana dovolávala imperativních norem maďarského právního řádu, ačkoliv se právní vztah československé a rakouské obchodní společnosti řídil právem československým. Konkrétně

---

<sup>79</sup> Pauknerová, M.: *Nutně použitelné normy v mezinárodním styku – tradiční a nové pohledy*, Pocta Sentě Radvanové, Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2009, s. 380.

<sup>80</sup> Bonomi, A.: *Mandatory rules in private international law – the quest for uniformity of decisions in a global environment*. Yearbook of private international law, 1. Hague: Kluwer Law International, 1999, s. 385.

<sup>81</sup> Pauknerová, M.: *Tzv. nutně použitelné normy před Rozhodčím soudem při HK ČR a AK ČR*. Právní praxe v podnikání č. 7 – 8: 1996, s. 17.

„žalovaná strana tvrdila, že smlouvy jsou neplatné pro rozpor s maďarskými právními předpisy, neboť byla předstírána situace, která měla vést k využití výhod vyplývajících z těchto předpisů, k němuž by jinak, za normálních okolností, bez uvedeného předstírání nedošlo. Mělo jít zřejmě o takové právní předpisy maďarského práva, kterých podle tohoto práva je nutno použít v mezích jejich předmětu úpravy bez ohledu na to, kterým právem se řídí právní vztah, v němž se projeví účinky použití těchto předpisů.“<sup>82</sup> Rozhodčí senát se následně k problematice aplikace imperativních norem, které nejsou ani součástí *lex causae* ani *lex fori* vyjádřil následovně: „Rozhodci zásadně a priori neodmítají přihlížet k takovým imperativním předpisům cizího státu, jehož právo není pro daný vztah použitelné. České právo otázku používání takových předpisů výslovně neupravuje. Je však možno zjistit současný stav ve vývoji právní teorie a praxe ohledně řešení této otázky srovnáním jiných právních úprav, i když tyto nejsou pro Českou republiku závazné.“<sup>83</sup> V tomto případě se nakonec rozhodci inspirovali úpravou obsaženou v čl. 7, odst. 1 Římské úmluvy, kterou zhodnotili jako „vyváženou a pečlivě formulovanou“, a uzavřeli, že z její úpravy „vyplývá možnost, nikoliv povinnost k takovým imperativním ustanovením cizího státu, jehož právo jinak není použitelné, přihlídnout.“<sup>84</sup> Rozhodci uzavřeli, že i když v té době Římská úmluva nebyla pro Českou republiku závazná, je možné i v případě rozhodování sporů v České republice k imperativním normám přihlížet a vycházet při tom ze stejných kritérií, která jsou obsažena v čl. 7 odst. 1 Římské úmluvy.<sup>85</sup>

V tomto konkrétním případě nakonec rozhodci k předmětným maďarským imperativním normám, kterých se žalovaná rakouská společnost

---

<sup>82</sup> Rozhodčí nález Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR, sp. zn. 78/92.

<sup>83</sup> Rozhodčí nález Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR, sp. zn. 78/92.

<sup>84</sup> Rozhodčí nález Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR, sp. zn. 78/92.

<sup>85</sup> Rozhodčí nález Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR, sp. zn. 78/92.

dovolávala, nepřihlédli, a to z toho důvodu, že jejich obsah ani existenci žalovaná strana nedoložila.

Dle mého názoru rozhodčí soud v citovaném nálezu velice dobře vystihl otázku aplikace zahraničních imperativních norem, kdy uvedl, že za určitých okolností k takovým normám lze přihlížet, nicméně není to povinností soudu. Je třeba vždy vážit aspekty konkrétního případu a dle toho se rozhodnout, zda bude k imperativní normě přihlédnuto, případně zda bude aplikována. Při tomto hodnocení je třeba vzít v úvahu zejména oprávněné zájmy stran, zájem chráněný imperativní normou, jakož i vztah konkrétního soukromoprávního vztahu ke státu, který imperativní normu k ochraně svých zvláště chráněných zájmů vydal. Podmínkou aplikace zahraniční imperativní normy je pak kromě její existence a imperativní povahy též uvážení soudu, který rozhodne o tom, že je v konkrétním případě na místě k takové normě přihlédnout.<sup>86</sup>

### 3.3.3.3 Vývoj právní úpravy imperativních norem v ČR

#### 3.3.3.3.1 Situace před Římskou úmlouvou

Výše citovaný závěr rozhodčího soudu potvrzuje vývoj právní úpravy imperativních norem, a to ať už na mezinárodněprávní úrovni, tak i na vnitrostátní právní úrovni.

Na vnitrostátní úrovni doposud imperativní normy upraveny nejsou. V zásadě první vnitrostátní úpravu imperativních norem obsahuje Nový ZMPS, který ovšem vstoupí v účinnost až 1.1.2014.

V tom se český právní řád odlišuje od některých jiných právních řádů, které úpravu imperativních norem vč. obecné úpravy přihlížení k imperativním normám obsahují. Zřejmě nejčastěji teorií akcentovaný je švýcarský

---

<sup>86</sup> Bonomi, A.: *Mandatory rules in private international law – the quest for uniformity of decisions in a global environment*. Yearbook of private international law, 1. Hague: Kluwer Law International, 1999, s. 395.

federální zákoník o mezinárodním právu soukromém (dále jen „švýcarský ZMPS“), který v ustanovení čl. 18 obsahuje úpravu švýcarských imperativních ustanovení, která švýcarský ZMPS definuje jako „*normy švýcarského práva, která jsou vzhledem ke zvláštnímu účelu, pro který jsou tyto normy vydávány, aplikují vždy bez ohledu na právo, které je pro právní vztah rozhodné podle tohoto zákoníku*“.<sup>87</sup>

Ustanovení čl. 19 švýcarského ZMPS upravuje obecné podmínky přihlídnutí k zahraničním imperativním normám, které nejsou součástí *lex causae*. Podmínkou přihlídnutí k takovým normám je, aby zájmy, které tyto normy chrání, byly legitimní a zjevně převažující zájmy smluvních stran z pohledu švýcarského právního řádu, aby měly v konkrétním případě blízký vztah k soukromoprávnímu vztahu, na nějž prosazují svou aplikaci a aby jejich aplikace byla s ohledem na konkrétní okolnosti případu přiměřená.<sup>88</sup> Lze shrnout, že je třeba zvážit přiměřenost aplikace zahraničních imperativních norem, vztah takové normy k předmětnému případu a zároveň soulad takové aplikace se zásadami švýcarského právního řádu.

Výsledkem vnitrostátní právní úpravy používání imperativních norem je, že lze nalézt tuto problematiku i v rozhodovací praxi státních soudů, kdy právě Švýcarský federální soud se zabýval aplikací práva USA na právní vztah, který byl jinak podřízen švýcarskému právu.<sup>89</sup> Takový případ například v České republice chybí snad s výjimkou již výše citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR (pokud nebereme v potaz rozhodovací praxi rozhodčích soudů a výše citovaný rozhodčí nález Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR sp. zn. 78/92).

---

<sup>87</sup> Čl. 18 Švýcarského ZMPS.

<sup>88</sup> Čl. 19 Švýcarského ZMPS.

<sup>89</sup> Von Overbeck, A., E.: *Swiss decision on foreign mandatory rules*, Yearbook of Private International law, 6, 2004. Mnichov: Sellier, 2005, s. 247 a násl.

Kromě Švýcarska jsou imperativní normy upraveny též například v italském zákoně o mezinárodním právu soukromém či anglickém zákoně o mezinárodním právu soukromém a dalších.

Skutečnost, že český právní řád neobsahoval oproti jiným právním řádům až do schválení Nového ZMPS právní úpravu imperativních norem na vnitrostátní úrovni ovšem neznamená, že by česká právní teorie imperativní normy neznala a nezohledňovala. Naopak československá teorie mezinárodního práva soukromého zastávala i v minulosti většinový názor, že by neměla být a priori odmítána aplikace norem zahraničního veřejného práva, nebo by alespoň takové normy měly být brány v právních vztazích spadajících do mezinárodního práva soukromého v potaz. V tomto se Československá právní teorie výrazně lišila od právní teorie ostatních zemí východního bloku.<sup>90</sup> Výrazem tohoto trendu byl právě rozhodčí nálezh Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR sp. zn. 78/92, který je popsán výše. Pouze připomínám, že Česká republika nebyla v době vydání tohoto nálezu vázána Římskou úmluvou a Nařízením Řím I a II v té době vůbec neexistovala. Názor obsažený v rozhodčím nálezu tak nikoliv náhodou vychází právě z uvedeného postoje české právní nauky.

#### 3.3.3.3.2 Římská úmluva

První účinná právní úprava upravující používání imperativních norem v mezinárodním právu soukromém na území České republiky byla obsažena v Římské úmluvě, která pro českou republiku vstoupila v účinnost 1.7.2006.

Používání imperativních ustanovení je v Římské úmluvě upraveno v čl. 7:

*„1. Použije-li se na základě této úmluvy právo určité země, lze použít imperativní ustanovení práva jiné země, s níž věcné okolnosti úzce souvisí,*

---

<sup>90</sup> Pauknerová, M.: *Overriding Mandatory Rules and Czech Law*, Czech Yearbook of international law 2010, Vol. I. Praha: Juris Publishing, 2010, s. 82.

*v rozsahu, v jakém musí být podle práva této jiné země imperativní ustanovení použita bez ohledu na právo, které je jinak pro smlouvu rozhodné. Při rozhodování, zda mají být taková ustanovení použita, je třeba vzít v úvahu jejich povahu a účel, jakož i důsledky, které by mohly z jejich použití či nepoužití vyplynout.*

*2. Touto úmluvou není v žádném případě dotčeno použití právních předpisů země soudu za okolností, kdy je jejich použití závazné bez ohledu na právo, které je jinak pro smlouvu rozhodné.*<sup>91</sup>

Podle Římské úmluvy je tak možné použít zahraniční imperativní normu, která nepatří k *lex causae*, pokud tato imperativní norma s ohledem na konkrétní okolnosti případu úzce souvisí, přičemž při rozhodování o tom, zda má být k takové normě přihlédnuto, musí být též vzaty v úvahu důsledky takového přihlédnutí. Lze spatřovat podobnost mezi úpravou obsaženou v Římské úmluvě a ve švýcarském ZMPS.

Ustanovení čl. 7 Římské úmluvy bylo podrobena kritice, která vyústila ve výhradu pěti států (Irsko, Lucembursko, Velká Británie, Portugalsko a Německo), pro něž se čl. 7 Římské úmluvy nestal závazným. Je paradoxem, že právě Velká Británie přitom ve svém zákoně o mezinárodním právu soukromém používání imperativních norem upravuje. Je třeba též dodat, že důvodem vznesení výhrady nebylo, že by státy a priori odmítali aplikaci zahraničních imperativních norem, ale spíše interpretační dohady o významu ustanovení čl. 7 Římské úmluvy.<sup>92</sup>

Čl. 7 Římské úmluvy byl jakousi startovní čarou právní úpravy používání zahraničních imperativních norem v mezinárodním právu soukromém.<sup>93</sup>

---

<sup>91</sup> Čl. 7 Římské úmluvy.

<sup>92</sup> Týč, V., Rozehnalová, N., *Kolizní smluvní právo, výhrada veřejného pořádku a mezinárodně kogentní normy*. Právník, červen 2002, s. 649.

<sup>93</sup> Pauknerová, M.: *Overriding Mandatory Rules and Czech Law*, Czech Yearbook of International law 2010, Vol. I. Praha: Juris Publishing, 2010, s. 86.

Naproti tomu důsledkem kritiky tohoto ustanovení bylo, že se stalo spíše předmětem akademických diskuzí a nebylo přijato rozhodovací praxí vnitrostátních soudů.<sup>94</sup>

Lze uzavřít, že ustanovení čl. 7 Římské úmluvy je sice obecným a poměrně pružným ustanovením, nicméně nepochybně je návodem, jak k zahraničním imperativním normám přistupovat a jak je aplikovat.<sup>95</sup> K Římské úmluvě ještě závěrem podotýkám, že ačkoliv výslovně neupravuje používání imperativních norem, které jsou součástí *legis causae*, zcela se ztotožňuji se závěrem prof. JUDr. Moniky Pauknerové, DSc., že k těmto normám by s ohledem na argumentaci *a maior ad minus* mělo být též přihlíženo.<sup>96</sup>

#### 3.3.3.3 Nařízení Řím I a II

Římská úmluva byla posléze nahrazena Nařízením Řím I, které imperativní normy pro smluvní závazkové vztahy upravuje a definuje v čl. 9. Imperativními normami Nařízení Řím I rozumí „*ustanovení, jejichž dodržování je pro stát při ochraně jeho veřejných zájmů, jako např. jeho politického, společenského a hospodářského uspořádání zásadní do té míry, že se vyžaduje jejich použití na jakoukoli situaci, která spadá do jejich oblasti působnosti, bez ohledu na právo, které by se jinak na smlouvu podle tohoto nařízení použilo.*“<sup>97</sup> Dále Nařízení Řím I výslovně stanoví, že imperativní normy, které jsou součástí *legis fori*, se použijí bez ohledu na rozhodné právo, kterým se smluvní vztah bude řídit.

Ohledně imperativních norem, které nenáleží k *lex fori*, je tato otázka částečně upravena v ustanovení čl. 9 odst. 3 Nařízení Řím I, které stanoví,

---

<sup>94</sup> Von Overbeck, A., E.: *Swiss decision on foreign mandatory rules*, Yearbook of Private International Law, 6, 2004. Mnichov: Sellier, 2005, s. 247.

<sup>95</sup> Bonomi, A.: *Mandatory rules in private international law – the quest for uniformity of decisions in a global environment*. Yearbook of private international law, 1, 1999, Hague: Kluwer Law International, 374 a násl.

<sup>96</sup> Pauknerová, M.: *Evropské mezinárodní právo soukromé*. Praha: C.H.Beck, 2008, s. 245.

<sup>97</sup> Čl. 9 Nařízení Řím I.

že lze přihlédnout k imperativním normám státu, v němž má dojít k plnění smlouvy, pokud tato imperativní ustanovení činí plnění ze smlouvy protiprávním s tím, že má být přihlédnuto k jejich povaze, účelu, jakož i důsledkům jejich použití či nepoužití.<sup>98</sup> Je tak evidentní, že oproti Římské úmluvě je úprava imperativních norem v Nařízení Řím I méně ambiciózní, kdy ze značné části tato úprava rezignuje na úpravu aplikace zahraničních imperativních norem, jež nejsou součástí *legis fori*, ani *legis causae*. Naproti tomu obsahuje Nařízení Řím I úpravu používání imperativních norem tvořících součást *legis fori*, nicméně s ohledem na výše uvedený závěr o interpretaci čl. 7 Římské úmluvy týkající se těchto imperativních norem se jeví taková úprava nadbytečná.

I přes tento krok zpět, resp. tento kompromis<sup>99</sup> se domnívám, že se nic nemění na tom, že by soud měl k zahraničním imperativním normám přihlížet v případech, kdy se to s ohledem na vztah ke konkrétní smlouvě, jakož i na povahu a účel předmětné imperativní normy, jeví jako příhodné.

Závěrem vývoje právní úpravy imperativních norem na úrovni práva EU, dříve komunitárního práva, ještě zmíním Nařízení Řím II, které upravuje otázky rozhodného práva u mimosmluvních závazkových vztahů. Nařízení Řím II imperativní ustanovení rovněž zmiňuje, a to konkrétně ve svém ustanovení čl. 16, dle něhož se bude vždy přihlížet k imperativním ustanovením náležejícím k *lex fori*. Ohledně zahraničních imperativních norem neobsahuje Nařízení Řím II explicitně právní úpravu, i když lze pravidla pro aplikaci těchto norem za určitých okolností dovodit z ustanovení čl. 17 týkajícího se pravidel bezpečnosti a chování.<sup>100</sup>

---

<sup>98</sup> Čl. 9 Nařízení Řím I.

<sup>99</sup> Pauknerová, M.: *Evropské mezinárodní právo soukromé*. Praha: C.H.Beck, 2008, s. 273.

<sup>100</sup> Pauknerová, M.: *Evropské mezinárodní právo soukromé*. Praha: C.H.Beck, 2008, s. 299.

#### 3.3.3.3.4 Nový ZMPS

Tuto podkapitulu týkající se vývoje právní úpravy imperativních norem v České republice nelze zakončit jinak, než rozborem příslušných ustanovení Nového ZMPS týkajících se právě imperativních norem a jejich používání.

Nový ZMPS vnáší do českého právního řádu s účinností od 1.1.2014 explicitní úpravu používání jak tuzemských, tak i zahraničních imperativních norem. V této souvislosti není bez zajímavosti, že hlavní autor Nového ZMPS prof. JUDr. Zdeněk Kučera DrSc. nepovažuje za správné konstruovat zvláštní kolizní normy pro používání zahraničních imperativních norem s odůvodněním, že nejde o pravidelný způsob úpravy výběrem mezi soubory právních norem, jejichž použití přichází v úvahu, nicméně normy týkající se imperativních norem považuje za normy o normách.<sup>101</sup> Úpravu imperativních norem Nový ZMPS obsahuje v ustanovení §3, které upravuje používání tuzemských imperativních norem, a v ustanovení §25, které upravuje používání zahraničních imperativních norem. Podle ustanovení §3 Nového ZMPS „*Ustanovení tohoto zákona nebrání použití těch ustanovení českého právního řádu, kterých je nutné v mezích jejich předmětu úpravy použít vždy bez ohledu na to, kterým právním řádem se řídí právní poměry, v nichž se projeví účinky použití takových ustanovení.*“<sup>102</sup> Jinými slovy tuzemské imperativní normy budou soudy aplikovat na konkrétní případ vždy bez ohledu na to, jakým právním řádem se bude předmětný soukromoprávní vztah řídit. Zároveň při používání zahraničního práva je třeba k českým imperativním normám přihlížet v tom smyslu, že používání zahraničního práva se nesmí tuzemským imperativním normám přičít.<sup>103</sup> Ustanovení §3 Nového ZMPS

---

<sup>101</sup> Kučera, Z. :*Mezinárodní právo soukromé*. Brno: Doplněk a Aleš Čeněk, s.r.o., 2008, s. 243.

<sup>102</sup> § 3 Nového ZMPS.

<sup>103</sup> § 23 odst. 1 Nového ZMPS.

tak odpovídá znění čl. 9 odst. 2 Nařízení Řím I<sup>104</sup> a je tak plně harmonizováno s právem EU.

Co se používání zahraničních imperativních norem, které nenáleží k *lex causae* týče, podle ustanovení § 25 Nového ZMPS jich lze jich k návrhu účastníka soukromoprávního vztahu použít za předpokladu, že mají k věci dostatečně významný vztah a je to spravedlivé vzhledem k povaze těchto norem, jejich účelu nebo k důsledkům, jež by vyplynuly zejména pro účastníky z jejich použití nebo z jejich nepoužití. Účastník, který se takových ustanovení dovolává, zároveň musí prokázat platnost a obsah těchto ustanovení.<sup>105</sup> Nový ZMPS tak v souladu s praxí a zahraniční právní úpravou s používáním zahraničních imperativních norem počítá, nicméně jejich užití neukládá, pouze umožňuje, aby k nim bylo přihlédnuto.<sup>106</sup> Ustanovení § 25 zároveň stanoví, že zahraničních imperativních norem lze použít pouze na návrh účastníka, který zároveň musí prokázat existenci a obsah těchto norem, v tomto ohledu je patrná inspirace výše citovaným nálezem Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR sp. zn. 78/92, rovněž Římskou úmluvou a dle odborné literatury i švýcarským ZMPS<sup>107</sup>.

Závěrem bych rád uzavřel, že úpravu používání imperativních norem v Novém ZMPS lze považovat za zdařilou. Úprava navazuje na ustanovení čl. 7 Římské úmluvy v tom smyslu, že se nebojí stanovit základní pravidla pro používání zahraničních imperativních norem. Ačkoliv se na první pohled může zdát, že úprava obsažená v čl. 7 Římské úmluvy a ustanovení § 25 Nového ZMPS je příliš obecná, nedomnívám se, že by bylo možné zcela konkrétním a vyčerpávajícím způsobem upravit používání zahraničních imperativních norem ať už na vnitrostátní či

---

<sup>104</sup> Důvodová zpráva k Novému ZMPS.

<sup>105</sup> § 25 Nového ZMPS.

<sup>106</sup> Důvodová zpráva k Novému ZMPS.

<sup>107</sup> Pauknerová, M.: *Nutně použitelné normy v mezinárodním styku – tradiční a nové pohledy*, Pocta Sentě Radvanové, Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2009, s. 377 a násl.

mezinárodněprávní úrovni, protože škála situací, kdy je třeba k takovým normám přihlídnout, je tak nepřehledná, že dost dobře není možné postihnout všechny možnosti a varianty, při nichž aplikace zahraničních imperativních norem přichází v úvahu. Konec konců úlohou právních norem, které mají aplikaci imperativních norem upravovat, není poskytnout vyčerpávající návod soudci, jak při aplikaci imperativních ustanovení poskytovat, ale poskytnout mu mantinely, v nichž se má při aplikaci těchto norem pohybovat, a ponechat mu dostatek prostoru k uvážení, zda bude normu aplikovat či nikoliv. V tomto ohledu považuji jak ustanovení čl. 7 Římské úmluvy, tak i znění Nového ZMPS za zcela dostačující. Rovněž se lze ztotožnit s uložením povinnosti účastníku existenci a obsah zahraniční imperativní normy prokázat, pokud se jí dovolává, protože princip *iura novit curia* by se ve vztahu k zahraničnímu právu měl omezovat pouze na případy, kdy se má zahraničního práva užit na základě volby práva či kolizní normy, což ostatně stanoví ustanovení § 23 odst. 2 Nového ZMPS.

#### 3.3.3.4 Imperativní normy v judikatuře ESD

Závěrem této podkapitoly 3.3.3 týkající se imperativních norem bych rád poukázal ještě na dva rozsudky ESD, v nichž se ESD těmito normami a jejich používáním zabývá. Prvním z případů je rozsudek Arblade ze dne 23.11.1999 ve spojených věcech sp. zn. 369/96 a 376/96 (dále jen „**rozsudek Arblade**“) a druhým je pak rozsudek Ingmar ze dne 9.11.2000 ve věci sp. zn. C-381/98 (dále jen „**rozsudek Ingmar**“).

##### 3.3.3.4.1 Rozsudek Arblade

Rozsudek Arblade řešil otázku přeshraničního vysílání zaměstnanců v rámci vnitřního trhu EU. Vzhledem k tomu, že v případě vyvstala otázka aplikace belgického práva na francouzskou společnost coby zaměstnavatele a povinnost manažerů takové francouzské společnosti respektovat belgické pracovní právní předpisy sloužící k ochraně zaměstnanců jakožto slabší

smluvní strany, řešil ESD v tomto případě též otázku povahy a aplikace imperativních norem. ESD v tomto rozsudku vyložil charakter takových imperativních norem, které nazval jako „*provisions at issue as public-ordre legislation*“, <sup>108</sup> což není dle mého názoru příliš přesné. ESD nicméně uzavřel, že termín imperativní normy (*provisions at issue as public-ordre legislation*) „*musí být chápán jako ta ustanovení vnitrostátního práva, která jsou považována členským státem, který je vydává, za tak zásadní k ochraně politického, ekonomického a sociálního pořádku tohoto státu, že tento členský stát vyžaduje jejich respektování všemi osobami nacházejícími se na území tohoto státu a jejich aplikaci na všechny právní vztahy existující v rámci tohoto státu.*“ <sup>109</sup> Zároveň ESD dovedl, že aplikace těchto norem není výjimkou ze svobod zaručených právem EU, ale k aplikaci imperativních norem, pokud povede k omezení těchto svobod „*může dojít pouze za podmínek, které pro výjimky z těchto svobod stanoví Smlouva (dnes Lisabonská smlouva), a zároveň na základě důvodů, které takové výjimky ospravedlňují.*“ <sup>110</sup>

#### 3.3.3.4.2 Rozsudek Ingmar

Tento rozsudek se zabýval aplikací ustanovení směrnice Rady č. 86/653/ES z 18.12.1986 upravující mimo jiné nárok obchodních zástupců na odškodnění v případě ukončení smlouvy o obchodním zastoupení. Pro zajímavost ustanovení čl. 17 a 18 uvedené směrnice bylo do českého právního řádu promítnuto v ustanovení §669 Obchodního zákoníku, které je dle ustanovení §263 Obchodního zákoníku kogentní, a dle názoru ESD též imperativní normou.

Předmětem sporu byl nárok obchodního zástupce působícího na území Velké Británie a Irska na odškodnění při ukončení smlouvy o obchodním

---

<sup>108</sup> Rozsudek ESD ze dne 23. listopadu 1999, ve spojených věcech C-369/96 a C-376/96.

<sup>109</sup> Rozsudek ESD ze dne 23. listopadu 1999, ve spojených věcech C-369/96 a C-376/96.

<sup>110</sup> Rozsudek ESD ze dne 23. listopadu 1999, ve spojených věcech C-369/96 a C-376/96.

zastoupení v případě, kdy byla smlouva o obchodním zastoupení podřízena právu USA, kde měl zastoupený též sídlo.

ESD v rozsudku Ingmar uzavřel, že ustanovení čl. 17 a 18, které přiznává právo obchodního zástupce na odškodnění, je pro právní řád Společenství (nyní právo EU) tak fundamentálním ustanovením, „že *nelze jeho aplikaci vyloučit pouhou volbou jiného právního řádu. Účel sledovaný těmito ustanoveními vyžaduje, aby byla aplikována v každé situaci, která úzce věcně souvisí se Společenstvím, zejména pak v případě, kdy obchodní zástupce vykonává svou činnost na území členského státu, a to bez ohledu na to, jakým právním řádem se smlouva mezi obchodním zástupcem a zastoupeným řídí.*“<sup>111</sup>

ESD tedy přiznal ustanovením chránícím obchodní zástupce imperativní povahu. Je otázkou, zda má opodstatnění takováto ochrana obchodních zástupců, nicméně je evidentní, že i ESD se nezdráhá aplikovat zahraniční imperativní normu, která nenáleží k *lex causae*, v případě, kdy to uzná za vhodné.

Z obou rozsudků je zřejmé, že ESD akcentuje imperativní povahu norem, které jsou povolány, aby chránily zájmy slabších smluvních stran (zaměstnanců, obchodních zástupců, spotřebitelů). Je tedy evidentní, že pro ESD je právě ochrana slabší smluvní strany fundamentálním veřejným zájmem, který jde třeba chránit pomocí těchto silně se prosazujících norem. V tomto světle se jen stručně vrátím k rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 4196/2007. Mám za to, že by ESD posoudil povahu norem pracovního práva stanovících podmínky pro výpověď z pracovního poměru ze strany zaměstnance odlišně od Nejvyššího soudu ČR a že i těmto normám by přiznal charakter imperativních norem.

---

<sup>111</sup> Rozsudek ESD ze dne 9.11.2000 ve věci sp. zn. C-381/98.

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

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

V souvislosti s plánovaným přistoupením České republiky do Evropské unie vyvstal v problematice nabývání nemovitostí cizími státními příslušníky v České republice zásadní problém. Na jedné straně vnitrostátní právní úprava značně omezovala volné nabývání nemovitostí cizozemci v České republice, avšak na druhé straně v důsledku přistoupení České republiky k Evropské unii vznikl požadavek na zajištění volného pohybu osob, služeb a kapitálu v rámci jednotného trhu Evropské unie. Nastal rozpor mezi úpravou obsaženou v Devizovém zákoně a Zákoně o podmínkách převodu zemědělských pozemků a úpravou obsaženou ve Smlouvě o založení Evropského společenství, nyní nahrazenou Lisabonskou smlouvou v její části 3 „*Politiky společenství*“, hlavě III „*Volný pohyb osob, služeb a kapitálu*“, kapitole IV „*Volný pohyb kapitálu*“. Ustanovení čl. 63 Lisabonské smlouvy stanoví, že „*jsou zakázána všechna omezení pohybu kapitálu mezi členskými státy a mezi členskými státy a třetími zeměmi.*“<sup>112</sup> Působnost v oblasti úpravy volného pohybu kapitálu mezi členskými státy svěřuje Lisabonská smlouva Radě EU. Ta může dle ustanovení čl. 64 odst. 2 Lisabonské smlouvy na návrh Komise kvalifikovanou většinou přijímat opatření týkající se pohybu kapitálu do a ze třetích zemí, zahrnujícího, mimo jiné, i přímé investice včetně investic do nemovitostí.<sup>113</sup>

---

<sup>112</sup> Článek 63 Lisabonské smlouvy.

<sup>113</sup> Článek 64 Lisabonské smlouvy.

Naproti tomu úprava nabývání nemovitostí cizozemci obsažená v Devizovém zákoně a Zákoně o podmínkách převodu zemědělských pozemků byla, protože umožňovala nabývání tuzemských nemovitostí cizozemci pouze v taxativně vypočtených výjimkách spočívajících buď ve zvláštních kategoriích osob, či určitém způsobu nabývání vlastnictví. Ustanovení Devizového zákona a Zákona o podmínkách převodu zemědělských pozemků se přitom aplikovala na jakékoliv nabývání nemovitostí v České republice zahraničními právními osobami, a to bez ohledu na rozhodné právo, kterým se řídil daný právní vztah. Devizový zákon a Zákon o podmínkách převodu zemědělských pozemků jsou totiž imperativními normami vydávanými k ochraně zvláště důležitého veřejného zájmu. Pokud se tyto normy vztahují k právnímu vztahu, jehož předmětem je převod nemovitosti na území České republiky, u něhož je dána pravomoc českých soudů, jedná se navíc o imperativní normy náležející k *lex fori* a bude se tak k nim přihlížet v každém případě. Aplikace Devizového zákona resp. Zákona o podmínkách převodu zemědělských pozemků, byť se nejedná o normy mezinárodního práva soukromého, má zásadní dopady i do sféry mezinárodněprávních soukromých vztahů.

Česká republika však nechtěla v souvislosti se svým vstupem do Evropské unie toto omezení zrušit, aby nedošlo k narušení místního trhu s nemovitostmi. Při vyjednávání podmínek přistoupení byla tedy pro Českou republiku a další přistupující státy v Aktu o podmínkách přistoupení k Evropské unii (dále jen „**Akt o přistoupení**“) povolena výjimka, dle níž si mohla Česká republika *„odchylně od povinností vyplývajících ze smluv, na kterých je založena Evropská unie, po dobu pěti let ode dne přistoupení ponechat v platnosti pravidla stanovená devizovým zákonem č. 219/1995 Sb. o nabývání objektů vedlejšího bydlení státními příslušníky členských států, kteří nebydlí v České republice a společnostmi*

*zřízenými podle práva jiného členského státu, které ani nejsou usazeny, ani nemají pobočku nebo zastoupení na území České republiky.* <sup>114</sup>

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

Druhá výjimka z volného pohybu kapitálu byla vyjednána pro zemědělské pozemky: *„Odchylně od povinností vyplývajících ze smluv, na kterých je založena Evropská unie, si může Česká republika po dobu sedmi let ode dne přistoupení ponechat v platnosti pravidla stanovená devizovým zákonem č. 219/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, a zákonem č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, týkající se nabývání zemědělské půdy a lesů státními příslušníky členských států a společnostmi zřízenými podle práva jiného členského státu, které nejsou ani usazeny, ani zapsány do rejstříku v České republice.* <sup>115</sup>

V Aktu o přistoupení bylo rovněž ujednáno, že tato přechodná opatření přezkoumá ve třetím roce po dni přistoupení Komise, která po tomto přezkoumání předložila Radě EU zprávu. Rada EU mohla dle Aktu o přistoupení rovněž jednomyslným rozhodnutím tuto přechodná období zkrátit, k čemuž ovšem nakonec nedošlo, a to i přes rozpor vnitrostátní právní úpravy s úpravou komunitární, k čemuž se vracím dále v této práci v kapitolách 4.2 a 4.3.

Výše uvedená výjimka byla do Devizového zákona promítnuta velmi důležitou novelou provedenou zákonem č. 354/2004 Sb. Nepochybně se

---

<sup>114</sup> Příloha I. Aktu o podmínkách přistoupení – příloha č. V, Kapitola 2 – Volný pohyb kapitálu.

<sup>115</sup> Příloha I. Aktu o podmínkách přistoupení – příloha č. V, Kapitola 2 – Volný pohyb kapitálu.

jednalo o nejpodstatnější novelu Devizového zákona v části týkající se nabývání nemovitostí cizozemci v České republice. Od novely provedené zákonem č. 354/2004 Sb. se úprava nabývání nemovitostí cizozemci v Devizovém zákoně až do června 2011 nezměnila, kdy byl novelou provedenou zákonem č. 206/2011 Sb. klíčové ustanovení § 17 zrušeno.

Lze vyjádřit určitou pochybnost nad účinností novely č. 354/2004 Sb., která byla stanovena „*dnem vstupu smlouvy o přistoupení České republiky k Evropské unii v platnost.*“<sup>116</sup> Vzhledem k tomu, že tato novela byla Poslaneckou sněmovnou Parlamentu České republiky schválena až 4.5.2004, prezidentem republiky podepsána dne 20.5.2004 a ve Sbírce zákonů vyhlášena až 8.6.2004, byla její účinnost stanovena retroaktivně, a tedy lze mít nad platností ustanovení o účinnosti zákona č. 354/2004 Sb. pochyby.<sup>117</sup> Retroaktivita je totiž obecně teorií připouštěna pouze v případech, kdy v předcházejícím období neplatily zásady právního státu a byly zákonem legalizovány například některé zločiny, v tomto případě se ovšem jedná o něco zcela jiného a zákonodárce se pouze snažil zpětnou působností této novely napravit svou předchozí liknavost, což je ovšem z hlediska ústavní teorie nepřijatelné. V každém případě ovšem bylo nabývání nemovitostí cizozemci v České republice upraveno Aktem o přistoupení, který měl na základě ustanovení čl. 10 Ústavy, ale i na základě ustanovení § 31 Devizového zákona v případě rozporu s vnitrostátním právním řádem aplikační přednost, neboť se jednalo o součást mezinárodní smlouvy schválené a ratifikované dle ustanovení čl. 10 Ústavy.

V důsledku přijetí novely č. 354/2004 Sb. byla úprava nabývání nemovitostí cizozemci v České republice obsažená v platném Devizovém zákoně rozdělena do dvou částí v závislosti na tom, zda se jednalo o

---

<sup>116</sup> Čl. IV zákona č. 354/2004 Sb.

<sup>117</sup> Blechová, E., *Nabývání tuzemských nemovitostí a praxe katastrálních úřadů*. Právní zpravodaj: říjen 2004, s. 11-13.

zemědělské pozemky (pozemky tvořící zemědělský půdní fond nebo do něj náležející) a pozemky plnící funkci lesa, nebo o ostatní nemovitosti.

Omezení nabývání nemovitostí cizozemci v Devizovém zákoně ve znění účinném do června 2011 v jakém jej přijala novela č. 354/2004 Sb., vycházelo z předchozí právní úpravy obsažené v ustanovení § 17 Devizového zákona ve znění zákona č. 482/2001 Sb. s tím, že k doposud existujícím výjimkám z obecného zákazu nabývání nemovitostí cizozemci přibyly další dvě.

První výjimka se týkala občanů ostatních členských států Evropské unie. Nově mohli pozemky a stavby, s výjimkou zemědělských pozemků, od 1.5.2004 nabývat i cizozemci – občané EU s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství. Tato kategorie osob byla postavena téměř na roveň tuzemcům. Jedinou „překážkou“ pro nabývání nemovitostí státními příslušníky ostatních členských států EU byla podmínka vydání průkazu o povolení k pobytu pro státního příslušníka Evropských společenství (dále jen „**EU karta**“). EU kartu vydávají ve správním řízení příslušné orgány Policie ČR, konkrétně služba cizinecké policie. V zásadě nešlo o žádné povolení, ale o potvrzení přechodného pobytu občana Evropské unie, protože v rámci celé Evropské unie platí pochopitelně na základě Lisabonské smlouvy svoboda pohybu osob, a proto občané Evropské unie žádné povolení nepotřebují. Na vydání EU karty je při splnění stanovených podmínek právní nárok. Podmínky a doklady, které jsou k žádosti o vydání EU karty vyžadovány, stanoví ustanovení § 87a zákona č. 326/1999 Sb. o pobytu cizinců na území České republiky, ve znění pozdějších předpisů. K jejímu vydání v zásadě postačuje předložení fotografie, cestovního dokladu, dokladu potvrzujícího účel pobytu a v některých případech dokladu o zdravotním pojištění a čestné prohlášení, že po dobu pobytu nebude žádat o přiznání dávek

sociální péče.<sup>118</sup> Na vydání EU karty má nárok občan jiného členského státu Evropské unie, který zamýšlí pobývat na území České republiky déle než 3 měsíce.<sup>119</sup> K vydání EU karty je, třeba doložit, jak je uvedeno výše, i účel pobytu. V praxi se stávalo, že příslušné orgány Policie ČR uznávaly jakožto účel pobytu i nákup nemovitosti, což však absolutně neodpovídalo *ratio legis* ustanovení § 17 Devizového zákona. Výjimka pro občany členských států Evropské unie – držitele EU karty, kterým bylo novelou č. 354/2004 Sb. umožněno volně nabývat tuzemské nemovitosti do vlastnictví, totiž vycházela z toho, že „anglický pojem *“resident”* (jako doplněk k pojmu *“non-resident”* uvedenému v Aktu, resp. *residence* má vlastní komunitární obsah, který není možné nahrazovat pojmy užívanými ve vnitrostátním právu některého členského státu. Komunitární institut pobyt (bydliště - *“residence”*) byl do českého právního řádu převeden institutem trvalého a přechodného pobytu v zákoně č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky ve znění pozdějších předpisů.“<sup>120</sup> Proto jsou všichni občané z členských států Evropské unie, kteří mají v České republice povolen trvalý nebo přechodný pobyt delší než tři měsíce, považováni za residenty resp. osoby, které v České republice bydlí a na které se proto omezení nabývání nemovitostí nevztahuje. Z toho vyplývá, že právě skutečnost, že někdo v České republice pobývá déle než tři měsíce, měla být důvodem k vyjmutí ze zákazu nabývání nemovitostí v tuzemsku a měla dotčenou osobu opravňovat k tomu, aby s ní při nabývání nemovitostí bylo zacházeno stejně jako s tuzemcem. Tím, že příslušné orgány Policie ČR vydávající EU karty akceptovaly jako účel

---

<sup>118</sup> Cihlář, R.; Hrdina, P.: Nabývání nemovitostí občany EU v České republice, *Právní rádce*. 2004: srpen, s. 18.

<sup>119</sup> §87a zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>120</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, *sněmovní tisk* č. 474/0, 2004.

pobytu i samotné nabytí nemovitosti, celou situaci obrátily a nákup nemovitosti pojaly jako prostředek a důvod k vydání EU karty.

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

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

Okruh cizozemců, kteří mohli nabývat zemědělské pozemky, se oproti nabývání ostatních nemovitostí lišil pouze tím, že z jejich nabývání byli navíc vyloučeni cizozemci – právnické osoby a cizozemci s EU kartou, pokud nebyli evidováni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného úřadu obce s rozšířenou působností v České republice a jejichž pobyt v České republice netrvá alespoň tři roky.<sup>121</sup>

#### **4.2 Soulad právní úpravy obsažené v zákoně č. 219/1995 Sb., devizový zákon ve znění pozdějších předpisů s komunitárním právem do 30.4.2009**

Právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci obsažená v ustanovení § 17 Devizového zákona ve znění novely č. 354/2004 Sb. sice do jisté míry reflektovala a inkorporovala ustanovení obsažená v Aktu o přistoupení, nicméně plně v souladu s komunitárním právem až do úplného zrušení ustanovení § 17 Devizového zákona v červnu roku 2011 nebyla.

---

<sup>121</sup> Kotáb, P., & Ossendorf, V., K úpravě nabývání nemovitostí cizinci v České republice. *Obchodní právo*, červenec - srpen 2004, s. 7-18.

*„Po vstupu České republiky do EU nešlo na všechny cizozemce pohlížet stejně. Bylo nutno rozlišovat mezi cizozemci pocházejícími z ostatních členských států EU, osobami ze zemí s určitým nadstandardním režimem (Island, Norsko, Lichtenštejnsko, USA a Švýcarsko) a osobami ze všech zbývajících třetích států.“<sup>122</sup>*

Platná úprava Devizového zákona tak, jak ji změnila novela č. 354/2004 Sb., byla až do konce prvního přechodného období, tedy do 30.4.2009, v souladu s Aktem o přistoupení v tom rozsahu, že vedle povolení k trvalému pobytu, které dává osobě s takovým povolením statut tuzemce, a umožňuje jí tak neomezeně nabývat nemovitosti v České republice, postačovalo k možnosti volně nabývat nemovitosti od 1.5.2004 do 30.4.2009 potvrzení o přechodném pobytu státního příslušníka členského státu Evropské unie (EU karta). Tím bylo umožněno nabývat nemovitosti občanům ostatních členských států Evropské unie. *„Na cizozemce ze zemí s nadstandardním režimem díky platným mezinárodním závazkům (§ 4 odst. 3 a § 31 Devizového zákona) dopadá stejný režim jako na subjekty z EU.“<sup>123</sup>* Pro Lichtenštejnsko, Norsko a Island vyplývá tento režim z Dohody o účasti ČR v Evropském hospodářském prostoru, pro Švýcarsko vyplývá tento režim z bilaterálních dohod mezi Švýcarskem a Evropskou unií a pro USA vyplývá tento režim z Dohody o ochraně a podpoře investic uzavřené mezi ČSFR a USA podepsané dne 22.10.1991. Občané těchto třetích zemí s nadstandardním, režimem proto mohli nabývat nemovitosti na základě potvrzení o přechodném pobytu, v případě občanů USA na základě víza s platností minimálně 90 dní.

Je na místě připomenout, proč je tento nadstandardní režim vztažen pouze na občany USA, když má Česká republika uzavřeny dohody o podpoře a

---

<sup>122</sup> David, J.: Některá zamyšlení nad nabýváním nemovitostí cizozemci po přistoupení ČR k EU. *Bulletin advokacie*, duben 2005, s. 39.

<sup>123</sup> David, J.: Některá zamyšlení nad nabýváním nemovitostí cizozemci po přistoupení ČR k EU. *Bulletin advokacie*, duben 2005, s. 39.

ochraně investic i s dalšími státy. Obecně sice tyto dohody obsahují doložku nejvyšších výhod (stejné zacházení jako s osobami z ostatních smluvních států) nebo doložku národního zacházení (stejné zacházení jako s vlastními státními příslušníky), ale v těchto dohodách se obvykle rozlišují dvě fáze – tzv. předinvestiční a tzv. poinvestiční. V předinvestiční fázi jde o samotnou možnost vstupu zahraničního investora na tuzemský trh vůbec a na tuto fázi se obvykle dohody o ochraně a podpoře investic nevztahují. Závazek z dohody o ochraně a podpoře investic nastupuje až v okamžiku, kdy národní zákonodárství umožní vstup zahraničního investora na tuzemský trh a začne se jednat o fázi poinvestiční.<sup>124</sup>

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

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

---

<sup>124</sup> Slavíková, Z.: Nabývání nemovitostí zahraničními osobami. *Právní zpravodaj*, červen 2004, s. 8.

vlastnického práva cizozemce k jakékoliv nemovitosti bez ohledu na to, zda se jedná o objekt vedlejšího bydlení či nikoliv.

Problém nevyřešil šťastně ani Český úřad zeměměřičský a katastrální, který dne 20.8.2004 vydal metodický pokyn, ve kterém pod termín „objekt vedlejšího bydlení“ zahrnul byty, rodinné domky, stavby určené pro individuální rekreaci a pozemky těmito stavbami zastavěné, stejně tak jako pozemky územním rozhodnutím k zastavění určené.<sup>125</sup> Je zřejmé, že i tento výklad neodpovídá termínu „*objekt vedlejšího bydlení*“ tak, jak jej měl na mysli Akt o přistoupení.

Dalším sporným bodem recepce komunitární úpravy do Devizového zákona je samotné kritérium rozlišování fyzických osob na tuzemce a cizozemce. Jak je uvedeno výše, kritériem pro to, aby byla určitá fyzická osoba považována za tuzemce či cizozemce, je trvalé bydliště podle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, pro občany České republiky a povolení k trvalému pobytu podle zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, pro cizince. Podle toho, zda Devizový zákon určité osobě přiznává statut cizozemce či tuzemce se pak určovaly možnosti jejího nabývání nemovitostí v České republice.

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

---

<sup>125</sup> David, J.: Některá zamyšlení nad nabýváním nemovitostí cizozemci po přistoupení ČR k EU. *Bulletin advokacie*, duben 2005, s. 40.

Zatímco trvalé bydliště, resp. trvalý pobyt je formálně-administrativní ukazatel zakládající se na určitém správním rozhodnutí, kritérium bydlení se opírá o faktický stav.<sup>126</sup> „Pro „bydlení“ v České republice nepochybně postačuje faktický stav přenesení bydliště na území České republiky s případným povolením k pobytu dle § 87a a násl. zákona č. 326/1999 Sb. o pobytu cizinců na území České republiky.“<sup>127</sup> Rozpor, dle mého názoru, vycházel také ze skutečnosti, že institut trvalého bydliště je typický pro Českou republiku a některé další postkomunistické státy, zatímco právní řády původních členských států Evropské unie tento institut neznají.

Navzdory výše uvedeným rozporům ustanovení Devizového zákona s ustanoveními obsaženým v Aktu o přistoupení Evropská komise ne zahájila s Českou republikou soudní řízení o neplnění přechodných období a chybné recepci komunitárního práva, ačkoliv se někteří autoři domnívali, že tomu tak bude<sup>128</sup>.

### **4.3 Soulad právní úpravy obsažené v zákoně č. 219/1995 Sb., devizový zákon ve znění pozdějších předpisů, s komunitárním právem po vypršení tzv. přechodných období**

#### **4.3.1 Přímá aplikovatelnost a přednost práva Evropské unie před vnitrostátní právní úpravou**

V souvislosti s dalším výkladem je nutné upozornit na dva principy, kterými se komunitární právo, resp. nyní právo Evropské unie řídí. Jedná se o princip přímé aplikovatelnosti na právní subjekty v členských státech EU a o princip přednosti práva Evropské unie před normami vnitrostátními v případě vzájemného rozporu.

---

<sup>126</sup> Kotáb, P.; Ossendorf, V: K úpravě nabývání nemovitostí cizinci v České republice. *Obchodní právo*. 2004: červenec - srpen, s. 7-18.

<sup>127</sup> Kotáb, P.; Ossendorf, V: K úpravě nabývání nemovitostí cizinci v České republice. *Obchodní právo*. 2004: červenec - srpen, s. 7-18.

<sup>128</sup> Kotáb, P.; Ossendorf, V: K úpravě nabývání nemovitostí cizinci v České republice. *Obchodní právo*. 2004: červenec - srpen, s. 7-18.

Důsledkem přímé aplikovatelnosti práva Evropské unie je, že toto právo „přístupuje bez dalšího k aplikovatelnému právu členských států, aniž by je bylo nutno recipovat (s výjimkou směrnice) a komunitární právo se k právu členských států přičleňuje a přímo působí právní účinky.“<sup>129</sup> Co se týče aplikační přednosti práva Evropské unie, v té době ještě komunitárního práva, byl tento princip zakotven judikaturou ESD ve věci *Costa v. E.N.E.L.* když konstatoval mimo jiné i to, že by bylo „zpochybněním podstaty práva Evropského společenství a ohrožením cílů tzv. zakládacích smluv, kdyby členský stát mohl pozdější legislativou přijmout normy odporující právu Evropských společenství.“<sup>130</sup>

Tento závěr byl později potvrzen a rozveden v rozsudku *Simmenthal II*, v němž ESD vyslovil závěr, že v případech, kdy je přímo aplikovatelná norma práva Evropské unie v rozporu s vnitrostátní normou a „obě tyto normy si nárokují aplikovatelnost na daný skutkový stav (právní vztah), je nutno dát přednost úpravě komunitární.“<sup>131</sup>

K přednosti práva Evropské unie před vnitrostátní právní úpravou je třeba upozornit na čl. 10 Ústavy, dle kterého „vyhlášené mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána, jsou součástí právního řádu. Stanoví-li mezinárodní smlouva něco jiného než zákon, použije se mezinárodní smlouva.“<sup>132</sup> Totéž stanoví i samotný Devizový zákon v ustanovení § 31: „Ustanovení tohoto zákona se použijí, jen pokud nestanoví něco jiného mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána.“<sup>133</sup>

---

<sup>129</sup> Tichý, L.; Rainer, A.; Svoboda, P.; Zemánek, J.; Král, R.: *Evropské právo*. Praha: C.H.Beck, 2006, s. 295.

<sup>130</sup> Tichý, L. a kol.: *Dokumenty ke studiu evropského práva*. Praha: Linde Praha, 2006, s. 284.

<sup>131</sup> Tichý, L. a kol.: *Dokumenty ke studiu evropského práva*. Praha: Linde Praha, 2006, s. 288.

<sup>132</sup> Čl. 10 zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>133</sup> §31 zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že se v případě rozporu vnitrostátní právní normy s komunitární úpravou vnitrostátní právní norma neaplikuje a použije se komunitární úprava.

#### **4.3.2 Vnitrostátní a komunitární právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci od 1.5.2009**

Po vypršení tzv. prvního přechodného období, během něhož právo Evropské unie ještě umožňovalo některým novým členským státům EU ponechat si ve vnitrostátní právní úpravě určitá omezení pro nabývání nemovitostí zahraničními osobami, se však v důsledku nezměněného znění ustanovení § 17 Devizového zákona dostal český právní řád do závažnějšího rozporu, než tomu bylo po dobu trvání přechodného období do 30.4.2009. Od 1.5.2009 totiž vstoupil v účinnost závazek České republiky vyplývající pro ní z přístupových smluv umožnit bez omezení volný pohyb kapitálu. Pro oblast nabývání nemovitostí nacházejících se v České republice to znamenalo umožnit jejich nabývání všem osobám jak z členských států EU, tak z třetích zemí za stejných podmínek, za jakých mohli nemovitosti nabývat české osoby. Uvedené prozatím neplatilo pro zemědělské a lesní pozemky, pro něž platilo přechodné období až do roku 2011.

Navzdory této skutečnosti však zákonodárce Devizový zákon nezměnil a vnitrostátní právní úprava tak až do června 2011 obsahovala značná omezení nabývání nemovitostí cizozemci. Tím, že Akt o přistoupení povolil České republice výjimku spočívající v omezení volného pohybu kapitálu tak, že si mohla ponechat v platnosti pravidla stanovená Devizovým zákonem o nabývání objektů vedlejšího bydlení státními příslušníky členských států, kteří nebydlí v České republice, pouze po dobu pěti let,<sup>134</sup> bylo od 1.5.2009 znění ustanovení § 17 Devizového zákona déle

---

<sup>134</sup> Příloha I. Aktu o podmínkách přistoupení – příloha č. V, Kapitola 2 – Volný pohyb kapitálu.

než dva roky v rozporu s ustanovením čl. 63 Lisabonské smlouvy, dle kterého „jsou zakázána všechna omezení pohybu kapitálu mezi členskými státy a mezi členskými státy a třetími zeměmi.“<sup>135</sup>

Po dobu více jak dvou let od 1.5.2009 do června 2011 tedy na jedné straně Devizový zákon umožňoval pouze ve výjimečných případech cizozemcům nabývat nemovitosti v České republice, na druhé straně však čl. 63 Lisabonské smlouvy v plné míře umožňoval od 1.5.2009, aby jakýkoliv občan EU, ale i třetího státu, mohl nemovitosti nacházející se v České republice nabývat bez omezení. Je třeba pro úplnost doplnit, že přechodné období pro zemědělské pozemky trvalo až do 1.5.2011, protože pro ně byla v Aktu o přistoupení vyjednána výjimka sedmiletá, a proto se v případě těchto nemovitostí rozpor mezi vnitrostátní a unijní úpravou vyskytoval „pouze“ po dobu jednoho měsíce.

Vláda České republiky přitom příslušnou harmonizující novelu Devizového zákona a Zákona o podmínkách převodu zemědělských pozemků mající za cíl dosažení souladu novelizovaných ustanovení s podmínkami platnými pro nabývání tuzemských nemovitostí zahraničními osobami po dohodnutá přechodná období po vstupu České republiky do Evropské unie, které jsou zakotveny v Aktu o přistoupení<sup>136</sup> pozemků předložila Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR již v roce 2007. Přijetí novely však zdrželo její zcela nesmyslné zamítnutí ze strany opozice, která svůj postoj odůvodnila tím, „že by bohatší cizinci mohli přeplatit domácí kupce. Opozice dále nesouhlasila ani s tím, že by měli na české nemovitosti dosáhnout nejen obyvatelé zemí Evropské unie, ale prakticky kdokoliv.“<sup>137</sup> Jak je vidět z výše uvedeného, ani někteří zákonodárci si neuvědomují vyšší aplikační

---

<sup>135</sup> Článek 63 Lisabonské smlouvy.

<sup>136</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, *sněmovní tisk č. 156/0*. 2007.

<sup>137</sup> Pařízková, L.; Nosil, T.: Zvrat ve sněmovně: dům bude na prodej i pro cizince, [www.tyden.cz](http://www.tyden.cz), 28.1.2010.

přednost a vyšší právní sílu norem komunitárního práva před normami práva vnitrostátního.

#### **4.3.3 Vnitrostátní a komunitární právní úprava nabývání nemovitostí cizozemci od 1.5.2011**

I přes výše popsané obtíže byla nakonec příslušná novela č. 206/2011 Sb. schválena. Vzhledem k tomu, že k jejímu schválení a vyhlášení došlo až v červnu 2011, tedy po uplynutí i druhého tzv. přechodného období vztahujícího se k nabývání vlastnického práva k zemědělským a lesním pozemkům, řešila konečná podoba novely Devizového zákona i tuto problematiku. K harmonizaci vnitrostátního práva s právem unijním došlo jednoduše tak, že bylo ustanovení § 17 Devizového zákona celé zrušeno.

Omezení nabývání nemovitostí cizími státními příslušníky obsažené v Zákoně o podmínkách převodu zemědělských pozemků stále platí, i když se již nevztahuje na občany členských států Evropské unie. Podle aktuálně účinného znění ustanovení § 4 odst. Zákona o podmínkách převodu zemědělských pozemků nemohou být nabyvateli zemědělských pozemků občané třetích zemí, které nejsou stranou Dohody o evropském hospodářském prostoru. V tomto ohledu pro tuto kategorii osob platí odlišný režim, než pro občany České republiky a Evropské unie.

K výše popsanému více jak dva roky panujícímu nesouladu české vnitrostátní právní úpravy s úpravou práva Evropské unie je potřeba znovu upozornit na princip přímé aplikovatelnosti a princip přednosti aplikace komunitárního práva před vnitrostátním právem v případě vzájemného rozporu. Důsledkem uplatňování těchto dvou aplikačních principů totiž *„ustanovení § 17 odst. 2 devizového zákona fakticky dne 1. května 2009 ztratilo svoji účinnost.“*<sup>138</sup> Toho si byl vědom i Český úřad zeměměřičský a katastrální, a proto zaslal katastrálním úřadům v roce 2009 metodický

---

<sup>138</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, *sněmovní tisk č. 925/0. 2009.*

pokyn, aby případné návrhy na vklad vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch cizozemců nezamítaly, resp. nezamítaly je z důvodu, že jsou v rozporu s omezeními obsaženými v Devizovém zákoně.<sup>139</sup> Je totiž zřejmé, že takovýto zásadní nesoulad komunitární úpravy s úpravou vnitrostátní by mohl katastrálním úřadům působit potíže při výkladu příslušných norem. Český úřad zeměměřický a katastrální se tak chtěl vyhnout podobné situaci, která nastala těsně po vstupu České republiky do Evropské unie, kdy katastrální úřady a jejich příslušní pracovníci mnohdy nevěděli, jak mají s návrhy na vklad vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch cizozemců naložit, protože neexistoval interní pokyn, který by stanovil, jak mají jednotlivé katastrální úřady aplikovat ustanovení § 17 Devizového zákona odporujícího primárním pramenům komunitárního práva navzdory novelizaci č. 354/2004 Sb. Tento fakt dokládají i různé případy z praxe popsané a publikované v odborných člancích, kdy se navrhovatelé, či jejich zástupci setkávali s naprostou nepřipraveností katastrálních úřadů, kdy ještě v srpnu 2004, tedy tři měsíce po vstupu České republiky do Evropské unie a po účinnosti novely Devizového zákona č. 354/2004 Sb. katastrální úřady na dotazy týkající se vkladů vlastnických práv ve prospěch cizozemců – občanů členských států Evropské unie odpovídali: „*Zatím nic nevíme, budeme zkoumat, až bude podán konkrétní návrh na vklad.*“<sup>140</sup>

K problému se na počátku roku 2010 vyjádřilo v reakci na články v tisku, které uváděly, že nabývat nemovitosti, s výjimkou zemědělských pozemků, budou moci cizozemci až poté, co bude schválena novela Devizového zákona, která zruší druhý odstavec v ustanovení § 17,<sup>141</sup> i Ministerstvo

---

<sup>139</sup> Ministerstvo financí České republiky, vyjádření ze dne 29.1.2010.

<sup>140</sup> Blechová, E., *Nabývání tuzemských nemovitostí a praxe katastrálních úřadů*. Právní zpravodaj: říjen 2004, s. 11-13.

<sup>141</sup> Např. Pařízková, L.; Nosil, T.: Zvrat ve sněmovně: dům bude na prodej i pro cizince, [www.tyden.cz](http://www.tyden.cz), 28.1.2010.

financí a vydalo prohlášení, ve kterém upozorňuje právě na skutečnost, že „*již v současnosti může tuzemské nemovitosti (s výjimkou zemědělské půdy a lesů) nabývat jakákoliv fyzická či právnická osoba z jakékoliv země světa. Vyplývá to ze Smlouvy o přistoupení ČR k Evropské unii, která má dle Ústavy přednost před vnitrostátní právní úpravou,*“<sup>142</sup> a které dále odkazuje právě na metodický pokyn Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.

S tímto závěrem Ministerstva financí nelze než souhlasit. Přesto se pozastavuji nad dobou, po níž existoval rozpor vnitrostátní právní úpravy s úpravou práva Evropské unie, protože přijetí harmonizační novely po více než dvou letech není dobrou vizitkou schopnosti České republiky harmonizovat své právo v souladu se závazky vyplývajícími z přístupových smluv a souvisejících právních předpisů. Je navíc zřejmé, že není možné požadovat po laické veřejnosti, a zejména pak po zahraničních osobách, které chtějí v České republice nabývat nemovitosti, aby si uvědomovaly skutečnost, že ačkoliv český právní řád klade určitá omezení nabývání nemovitostí v České republice, nejsou tato omezení účinná z toho důvodu, že právní úprava Evropské unie stanoví pro nabývání nemovitostí pravidla odlišná.

#### **4.4 Nabývání pozemků, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a pozemků určených k plnění funkcí lesa cizozemci v České republice**

Nabývání pozemků, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen „**zemědělské pozemky**“) zemědělských pozemků je upraveno zejména v Zákoně o podmínkách převodu zemědělských pozemků. Tento zákon se vztahuje i na převody zemědělských pozemků na cizozemce. Zemědělskými pozemky,

---

<sup>142</sup> Ministerstvo financí České republiky, vyjádření ze dne 29.1.2009.

na které se tento zákon vztahuje, a které mohou být předmětem převodu z vlastnictví státu na jiné osoby, jsou pozemky ve vlastnictví státu a ve správě Pozemkového fondu České republiky, které ke dni 24. června 1991 tvořily zemědělský půdní fond nebo do něj náležely, nebo byly zastavěny obytnými, hospodářskými budovami nebo jinými stavbami patřícími k původní zemědělské usedlosti, nebo byly zastavěny obytnými, hospodářskými budovami nebo stavbami sloužícími zemědělské výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství, a dále pozemky určené k plnění funkcí lesa, které jsou ve vlastnictví státu, které Zákon o podmínkách převodu zemědělských pozemků dále vymezuje ve svém ustanovení § 17.<sup>143</sup> Zákon o podmínkách převodu zemědělských pozemků rovněž v ustanovení § 4 odst. 1 stanoví taxativní výčet osob, které mohou výše uvedené druhy pozemků nabýt do vlastnictví. Pozemky určené k plnění funkcí lesa přitom mohou nabýt pouze obec, veřejná výzkumná instituce nebo veřejná vysoká škola. Nabývání lesních pozemků soukromoprávními osobami včetně zahraničních osob tedy Zákon o podmínkách převodu zemědělských pozemků vůbec neumožňuje.

Naproti tomu ostatní zemědělské pozemky může ze zahraničních fyzických osob nabýt pouze občan jiného členského státu Evropské unie, občan státu, který je smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, nebo občan Švýcarské konfederace.<sup>144</sup> Ostatní zahraniční fyzické osoby tedy zemědělské pozemky nabývat nemohou.

V Devizovém zákoně byla úprava nabývání nemovitostí stejná pro všechny nemovitosti až do nabytí účinnosti novely Devizového zákona č. 354/2004 Sb. Novela Devizového zákona č. 354/2004 Sb., zemědělské pozemky oddělila od ostatních nemovitostí a vyčlenila pro ně samostatný odstavec.

---

<sup>143</sup> §1 zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>144</sup> §4 zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

Úprava omezení nabývání zemědělských pozemků cizozemci se od úpravy v Zákoně o podmínkách převodu zemědělských pozemků v zásadě nelišila, nicméně novela Devizového zákona č. 206/2011 Sb., zrušila celé ustanovení § 17 Devizového zákona a ten tak úpravu nabývání zemědělských pozemků již neupravuje.

Závěrem této podkapitoly si dovoluji upozornit, že Česká republika si v Aktu o přistoupení sjednala možnost zažádat Evropskou komisi o prodloužení přechodného období vztahujícího se k zemědělským pozemkům až o tři roky. Tím se přechodné období týkající se omezení nabývání zemědělských pozemků cizozemci mohlo prodloužit na celkovou dobu deseti let a vypršelo by tedy až v roce 2014. Podmínkou pro schválení prodloužení přechodného období je prokázání „*vážného narušení, nebo hrozby vážných narušení trhu se zemědělskou půdou v České republice.*“<sup>145</sup> O prodloužení přemocného období pro nabývání zemědělských pozemků do vlastnictví cizinců skutečně Ministerstvo zemědělství uvažovalo,<sup>146</sup> nakonec k němu však navzdory požadavkům Agrární komory České republiky nedošlo.

#### **4.5 Legislativní proces novelizace Devizového zákona**

Je potřeba závěrem této kapitoly poznamenat, že v podstatě již od léta 2009 probíhal legislativní proces s cílem harmonizovat českou právní úpravu s unijní. Vzhledem k tomu, že ale tento proces trval více jak dva roky, vystavovala se po tuto dobu Česká republika riziku zahájení řízení soudního řízení před Soudním dvorem Evropské unie pro porušení závazků ze Smlouvy o fungování Evropské unie ve znění Lisabonské smlouvy (dále jen „**Lisabonská smlouva**“). Z ustálené judikatury Soudního dvora EU totiž jednoznačně vyplývá, že zachovávání rozporných vnitrostátních

---

<sup>145</sup> Příloha I. Aktu o podmínkách přistoupení – příloha č. V, Kapitola 2 – Volný pohyb kapitálu.

<sup>146</sup> Havel, P.: Ministerstvo zemědělství uvažuje o prodloužení zákazu prodeje půdy cizincům, [www.mediafax.cz](http://www.mediafax.cz), 23.3.2010.

norem je v rozporu se zásadou právní jistoty, a to i v případě, když členský stát jedná v souladu s právem EU.<sup>147</sup> „Na základě toho by pak mohla být Česká republika povinna platit částku několika tisíc eur denně, a to až do zjednání nápravy, tedy do zrušení § 17 devizového zákona.“<sup>148</sup> Riziko tohoto důsledku nesouladu české a unijní právní úpravy tak bylo odstraněno až schválením novely č. 206/2011 Sb.

## **5 Právní úprava nabývání nemovitostí do vlastnictví cizinci v ostatních státech EHP/ESVO**

### **5.1 Původní členské státy EU – úprava v Lisabonské smlouvě**

Nabývání nemovitostí zahraničními právními subjekty v členských státech Evropské unie je možné podřadit pod volný pohyb kapitálu. Tato jedna ze základních svobod (volný pohyb osob, zboží, služeb a kapitálu) je upravena v hlavě IV. třetí části Lisabonské smlouvy. Ustanovení čl. 63 Lisabonské smlouvy zakazuje jakékoliv omezení volného pohybu kapitálu mezi členskými státy i vůči třetím zemím.<sup>149</sup> „Princip volného pohybu kapitálu jako jedna ze čtyř základních svobod byl do primárního práva ukotven již Římskou smlouvou (čl. 67 – 74 SEHS).“<sup>150</sup> Ustanovení čl. 63 dopadá i na nabývání nemovitostí z toho důvodu, že kapitálem se v tomto článku rozumí i investiční kapitál, tedy právě například nemovitosti. Zakázána jsou tedy veškerá omezení, která by bránila volnému přeshraničnímu transferu či zpeněžení tohoto kapitálu.

V zásadě lze tedy říct, že bez ohledu na vnitrostátní právní úpravu je možné v členských státech EU nabývat do vlastnictví nemovitosti bez ohledu na to, zda vlastnické právo k nemovitosti nabývá či pozbývá zahraniční právní

---

<sup>147</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, *sněmovní tisk č. 195/0*. 2011.

<sup>148</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, *sněmovní tisk č. 195/0*. 2011.

<sup>149</sup> Čl. 63 odst. 1 Lisabonské smlouvy.

<sup>150</sup> Syllová, Pítrová, Paldusová a kol.: *Lisabonská smlouva, komentář*. Praha: C.H.Beck, 2010, s. 338.

subjekt či vnitrostátní právní subjekt. Veškeré právní předpisy, které by odporovaly tomuto principu, by byly na daný případ neaplikovatelné, protože uvedené ustanovení čl. 63 Lisabonské smlouvy má jak horizontální, tak vertikální účinek.<sup>151</sup>

Jak již bylo uvedeno, princip volného pohybu kapitálu zavedla do primárního práva již Římská smlouva, která členským státům stanovila přechodné období na odstranění omezení pohybu kapitálu pro rezidenty členských států. Zásadní změnu ale představovala až Maastrichtská smlouva, která roztržštěnou úpravu volného pohybu kapitálu sjednotila do společné kapitoly IV, a to k 1. lednu 1994.<sup>152</sup>

Volný pohyb kapitálu však není bezvýjimečný. Ustanovení čl. 64 Lisabonské smlouvy vytváří podklad pro odchylnou úpravu a umožňuje členským státům ponechat určitá omezení volného pohybu kapitálu, a to včetně přímých investic do nemovitostí. Toto ustanovení bylo do Lisabonské smlouvy včleněno Maastrichtskou smlouvou a doplněno prostřednictvím ustanovení čl. 18 Aktu o přistoupení z roku 2004. Je třeba ovšem podotknout, že ponechání výjimek z volného pohybu kapitálu je umožněno pouze ve vztahu k třetím zemím, nikoliv v rámci pohybu kapitálu uvnitř EU. Uvedené výjimky zvolného pohybu kapitálu jsou podmíněny tím, že platily před datem 31.12.1993, resp. před 31.12.1999 v případě Bulharska, Estonska a Maďarska.

Další výjimku z volného pohybu kapitálu obsahuje ustanovení čl. 65 Lisabonské smlouvy. To taxativně vyjmenovává, ve kterých případech mohou členské státy uplatňovat určitá omezení pohybu kapitálu, respektive uvádí, která omezení nejsou ustanovením čl. 63 Lisabonské smlouvy dotčena. Členské státy tedy mohou:

---

<sup>151</sup> Rozsudek ESD ve věci trestního řízení proti Lucas Emilio Sanz de Lera ve spojené věci sp. zn. C-163/94, C-165/94 a C-250/94.

<sup>152</sup> Sylllová, Pítrová, Paldusová a kol.: *Lisabonská smlouva, komentář*. Praha: C.H.Beck, 2010, s. 338.

- a) *uplatňovat příslušná ustanovení svých daňových předpisů, která rozlišují mezi daňovými poplatníky podle místa bydliště nebo podle místa, kde je jejich kapitál investován;*
- b) *učinit všechna nezbytná opatření, jež by zabránila porušování vnitrostátních právních předpisů, zejména v oblasti daňového práva na 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.*<sup>153</sup>

Možnosti omezení pohybu volného kapitálu doplnil svou judikaturou též ESD, který umožnil členským státům přijmout odchylná opatření kvůli veřejnému zájmu.<sup>154</sup>

Pro nabývání nemovitostí zahraničními právními subjekty v členských státech EU má volný pohyb kapitálu zakotvený v ustanovení čl. 63 Lisabonské smlouvy s výjimkami, které je však třeba vykládat zásadně restriktivně, zásadní dopad v tom ohledu, že nemovitosti, které se nacházejí na jejich území, je možné v zásadě nabývat do vlastnictví bez jakéhokoliv omezení a bez ohledu na to, kterého státu je daný právní subjekt rezidentem. Jedinými omezeními v nabývání nemovitostí do vlastnictví na území těchto států mohou být pouze některé z výjimek, které jsou uvedeny v Lisabonské smlouvě, avšak takové případy jsou spíše raritní. Nabývání nemovitostí do vlastnictví v původních státech Evropské unie je tak v zásadě neomezené. Jakékoliv omezení, které by obsahovaly vnitrostátní právní předpisy pro nabývání nemovitostí zahraničními právními subjekty, by bylo v rozporu s čl. 63 Lisabonské smlouvy.

---

<sup>153</sup> Čl. 65 odst. 1 Lisabonské smlouvy.

<sup>154</sup> Rozsudek ESD ve věci Cassis de Dijon sp. zn. 120/78.

K uvedenému je třeba doplnit, že Dánsku zůstala možnost zachovat si původní právní úpravu omezující nabývání rekreačních objektů do vlastnictví, která umožňuje omezit nabývání objektů, které nebudou sloužit k celoročnímu bydlení, zahraničními právními subjekty.<sup>155</sup> Na základě této právní úpravy tak občané třetích zemí musí k nabytí takové nemovitosti do vlastnictví získat povolení Ministerstva spravedlnosti a občané EU musí učinit čestné prohlášení, že pořizovaná nemovitost bude užívána k celoročnímu bydlení. Tato výjimka pro Dánsko je trvalá a zakládá jí protokol č. 32 k Lisabonské smlouvě. Její opodstatnění ale není zřejmé a výjimka je tedy spíše vyústěním tehdejší politické situace a vyjednávání podmínek přistoupení Dánska do Evropské unie.

## **5.2 Právní úprava nabývání nemovitostí pro nově přistoupivší státy**

V rámci přistoupení k Evropské unii si všechny nové členské státy s výjimkou Malty, vyjednaly výjimku z volného pohybu kapitálu, která byla pak promítnuta do Aktu o přistoupení. Na území všech přistoupivších států byla totiž účinná vnitrostátní právní úprava, která nabývání nemovitostí zahraničními osobami značně omezovala. Tato právní úprava byla obsažena obvykle v devizových předpisech, nebo v předpisech, které měly za cíl ochranu vlastního zemědělského a půdního fondu. Tyto předpisy mající za cíl chránit nejvyšší veřejné zájmy států, které je vydávají, jsou typickými imperativními normami, které prosazují svou aplikaci bez ohledu na rozhodné právo, kterým se daný právní vztah řídí. Pokud se pak tyto předpisy vztahují k nemovitostem, je nepochybné, že je dán prostor pro jejich aplikaci na daný případ. Nebylo tedy možné se omezení nabývání nemovitostí zahraničními subjekty práv jakkoliv

---

<sup>155</sup> Svoboda, P.: Omezení nabývání nemovitostí v rozšířené EU. <http://www.weinholdlegal.com/pdf/articles/Omezeninabyvani.pdf>

vyhnout, a to ani ujednáním stran, kterým by byl soukromoprávní vztah podřízen např. jinému právnímu řádu.

Motiv sjednání výjimek z volného pohybu kapitálu v době přistoupení (Estonsko, Lotyšsko, Litva, Maďarsko, Polsko, Bulharsko, Rumunsko, Kypr, Slovinsko, Slovensko) byl ve všech státech, které si tuto výjimku při přistoupení vyjednaly, v zásadě stejný. Především mělo jít o ochranu těchto států před ekonomicky silnější kupní silou v původních členských státech, která by v případě okamžité liberalizace trhu s nemovitostmi způsobila takový růst cen nemovitostí, že by se tyto staly pro občany nově přistupujících států v zásadě nedostupnými. Rozsah výjimek pro jednotlivé státy omezující nabývání nemovitostí zahraničními právními subjekty pro jednotlivé státy se v detailech sice lišil, v obecné rovině byl ale u všech v zásadě stejný a hlavní odlišnost panovala v délce výjimky. Platí ale, že výjimky byly vždy časově omezeny.

Přechodné období, po které si mohly nově přistoupivší státy ponechat omezení pro nabývání nemovitostí zahraničními právními subjekty, si pro objekty vedlejšího bydlení sjednaly Bulharsko, Česká republika, Kypr, Maďarsko, Polsko a Rumunsko, a to v délce 5 let od přistoupení jednotlivých států k EU. Z uvedeného tedy plyne, že nabývání objektů vedlejšího bydlení zahraničními právními subjekty již omezeno není, protože v roce 2012 vypršelo první přechodné období dvěma posledním z uvedených států – Bulharsku a Rumunsku.

Pro zemědělské a lesní pozemky bylo přechodné období, po které si státy mohly v rámci právních předpisů platných v době přistoupení omezovat nabývání těchto pozemků do vlastnictví zahraničními subjekty, bylo sjednáno Bulharskem, Českou republikou, Estonskem, Litvou, Lotyšskem, Maďarskem, Polskem, Rumunskem a Slovenskem. S výjimkou Polska, které si sjednalo přechodné období v délce 12 let, byla přechodná období

pro nabývání zemědělských pozemků cizinci sjednána po dobu 7 let s možností prodloužení o maximálně tři roky.

Závěrem tohoto přehledu ještě dlužno dodat, že Estonsko mělo sjednáno ochrannou doložku po dobu sedmi let jak pro objekty vedlejšího bydlení, tak pro zemědělské pozemky.

Přechodná období původně vyjednaná v rámci Aktu o přistoupení tak v zásadě již vypršela a příhraniční trh s nemovitosti s výjimkou zemědělských pozemků v rámci Evropské unie tak téměř není omezen. Akt o přistoupení nicméně umožňoval prodloužení přechodných období ve vztahu k zemědělským pozemkům, a to o dobu až tří let. O takovém prodloužení rozhodovala Komise, a to na návrh dotčeného státu. Prodloužení přechodného období ve vztahu k zemědělským pozemkům muselo být odůvodněno hrozbou vážných narušení trhu se zemědělskou půdou ve státě, který o prodloužení žádal. O prodloužení přechodného období pro nabývání zemědělských pozemků cizinci nakonec požádala Litva, Lotyšsko, Slovensko a Maďarsko. Česká republika o takovém kroku sice uvažovala, ale nakonec žádost o prodloužení přechodných období pro nabývání zemědělské půdy nepodala. Komise žádosti všech čtyř uvedených států vyhověla a prodloužila tedy přechodná období vztahující se k zemědělským pozemkům, a to o maximální možnou dobu, tedy o tři roky.

Přechodné období pro nabývání zemědělských pozemků bylo prodlouženo na Slovensku, v Litvě, Lotyšsku a Maďarsku, a to vždy o maximální možnou dobu, tedy o tři roky. Podmínkou prodloužení přechodných období bylo dle Aktu o přistoupení *„prokázání že po skončení přechodného období dojde k narušení nebo bude vážně hrozit narušení trhu s půdou v konkrétním státě, jehož se přechodné období týká“*. Přechodná období vyprší ve všech čtyřech státech, kterých se prodloužení týká, 30.4.2014.

Ačkoliv bylo podmínkou pro prodloužení přechodného období ve vztahu k zemědělským pozemkům prokázání skutečnosti, že po skončení přechodného období dojde k vážnému narušení trhu s půdou, popřípadě že takové narušení hrozí, je dle mého názoru diskutabilní, zda tyto podmínky k prodloužení přechodného období vůbec nastaly. Již ze skutečnosti, že se Komise vůbec nezabývala, zda je potřeba prodloužit přechodné období o tři roky, tedy maximální možnou dobu, nebo zda by postačovala kratší lhůta, vyplývá, že šlo z její strany spíše o formální přístup. Jsem toho názoru, že Komise v podstatě převzala údaje poskytnuté jí členskými státy, které o prodloužení přechodného období žádaly, a vyhověla jim. Nedomnívám se, že by situace na trhu s půdou například na Slovensku byla tak odlišná od situace v České republice, a přesto k žádnému narušení trhu s půdou v České republice po skončení přechodného období platícího pro nabývání zemědělských pozemků nedošlo. Je to dáno zejména tím, že český právní řád stejně tak jako ten slovenský v zásadě po celou dobu trvání přechodného období umožňoval vstup zahraničního kapitálu do českého zemědělství, a to zejména prostřednictvím tuzemských právnických osob.

Navíc se nedomnívám, že obava z růstu cen půdy, nebo právní nejistota v souvislosti s nedokončeným privatizačním procesem, popřípadě zhoršenými úvěrovými podmínkami, kterými argumentovala ve svých rozhodnutích Komise, prokazují nebezpečí narušení trhu s půdou. Prodloužení přechodného období navíc uvedené problémy nijak neřeší. Naopak jsem toho názoru, že výkyv cen půdy a změny na trhu s půdou by byly v důsledku skončení přechodného období zcela minimální, a proto motivy prodloužení přechodného období ze stran vlád dotčených států jsou spíše politické a ze strany Komise alibistické.

## **6 Ochrana vlastnického práva k nemovitostem ve vztahu k investičním sporům ve světle judikatury Evropského soudního dvora a Mezinárodního střediska pro řešení sporů z investic**

### **6.1 Ochrana vlastnického práva k nemovitostem ve vztahu k zahraničním investicím obecně**

Problematikou nabývání nemovitostí se zabýval ve své judikatuře též ESD. V rozhodovací praxi Mezinárodního střediska pro řešení sporů z investic (dále jen „**ICSID**“) se tato problematika objevila spíše nepřímo v rámci sporů z ochrany vlastnického práva k investicím, jejichž součástí jsou i investice do nemovitostí.

Předmětem sporů rozhodovaných ESD byly zejména případy týkající se vyvlastnění, a dále spory pramenící ze situací, kdy státní orgány bránily cizímu státnímu příslušníkovi nabýt vlastnické právo k nemovitosti.

Rozebrané spory před ICSID obsahují zásahy států do práv investora zakládající jak vyvlastnění investice, tak porušení zásady rovného a spravedlivého očekávání, případně zmaření oprávněných či spravedlivých očekávání investora.

Níže popsané investiční spory vyplývají z konkrétních mezinárodních dvoustranných dohod o vzájemné ochraně a podpoře investic uzavřených mezi jednotlivými státy (dále jen „**BIT**“). Závěry ICSID jsou nicméně aplikovatelné obecně i na jiné BIT, pokud jsou jejich ustanovení obdobná či dokonce stejná.

#### **6.1.1 Základní principy ochrany investic do nemovitého majetku v Evropské unii**

Přeshraniční investice do nemovitostí je častou cestou zhodnocování majetku. Překážky nabývání nemovitostí, nebo zásahy do vlastnického práva k nemovitosti jsou tedy v podstatě též zásahem do práv vlastníka

nemovitosti k jeho investici. Ačkoliv Lisabonská smlouva neobsahuje výslovnou úpravu týkající se ochrany investic, v rámci unijního práva je režim přeshraničních investic do nemovitostí ovládnán dvěma základními principy – volný pohyb kapitálu a svoboda usazování.<sup>156</sup> Ustanovení čl. 56 Lisabonské smlouvy v zásadě zakazuje, aby byl volný pohyb kapitálu jakkoliv omezen. Zakazují se tedy všechna opatření, která by omezovala volný pohyb kapitálu (včetně investic do nemovitostí) mezi členskými státy navzájem a členskými státy a třetími zeměmi. Některé výjimky z tohoto pravidla týkající se nemovitostí byly rozebrány v předcházejících kapitolách (přechodná období nově přistoupivších států). Další výjimky z režimu volného pohybu kapitálu pak obsahuje ustanovení čl. 64 až 66 a čl. 75 Lisabonské smlouvy. Ustanovení čl. 65 odst. 1 Lisabonské smlouvy obsahuje dále výjimky z volného pohybu kapitálu, které jsou odůvodněny veřejným pořádkem, bezpečností, fiskálními a administrativními důvody, a dále potřebou pečlivého dohledu nad finančními institucemi.<sup>157</sup> Ustanovení čl. 345 a 346 Lisabonské smlouvy pak obsahují obecné výjimky z režimu unijního práva, a jsou rovněž aplikovatelná na volný pohyb kapitálu. Zejména pak čl. 345 je významný pro ochranu vlastnického práva k nemovitostem, protože zakotvuje výlučnou pravomoc členských států regulovat pravidla ochrany vlastnického práva včetně pravidel vyvlastňování v rámci svých vnitrostátních předpisů, což bude dále předmětem níže rozebraných judikátů ESD.

Vedle unijního práva jsou jednotlivé členské státy EU při ochraně investic vázány též uzavřenými BIT o ochraně a vzájemné podpoře investic. Základním standardem ochrany investic v Evropské unii je princip zákazu diskriminace. Tato zásada se obvykle realizuje prostřednictvím „doložky

---

<sup>156</sup> Bělohlávek, A. J.: *Ochrana přímých zahraničních investic v Evropské unii*. Praha: C.H.Beck, 2010, s. 25.

<sup>157</sup> Bělohlávek, A. J.: *Ochrana přímých zahraničních investic v Evropské unii*. Praha: C.H.Beck, 2010, s. 27.

nejvyšších výhod“, popř. „národním zacházením“. Součástí dohod o ochraně investic mohou být i doložky, které stanovují podmínky pro případné vyvlastňování.

Jak jsem již uvedl výše, právo vyvlastňovat se objevuje v zásadě ve všech právních řádech evropských států a Lisabonská smlouva dává členským státům pravomoc si podmínky vyvlastnění upravit vnitrostátními právními předpisy. Podstatné je, aby však investor, který investuje do nemovitosti v jiném státě, měl zaručenou určitou míru ochrany své investice a měl předem stanovená „pravidla hry“ pro případné vyvlastňování investice – nemovitosti, aby tak nebyla zmařena jeho oprávněná očekávání. Je tedy třeba dodat, že ačkoliv si Lisabonská smlouva neklade za ambici zasahovat do ústavně zaručených práv ochrany vlastnictví v jednotlivých členských státech a zaručuje členským státům, že si mohou ponechat a vnitrostátně sami upravit pravidla pro omezení vlastnického práva, a tedy i pravidla pro vyvlastňování nemovitostí, nemají ustanovení Lisabonské smlouvy (zejména pak ustanovení jejího čl. 345) za následek vynětí vnitrostátních právních úprav vlastnictví z působnosti základních pravidel primárních pramenů unijního práva.<sup>158</sup>

S ohledem na výše uvedené je tedy nutné, aby pravidla pro vyvlastňování v jednotlivých členských státech byla přiměřená a šetřila jak *„zájmy investorů před nezákonným vyvlastněním, tak i právo každého smluvního státu na regulaci ve veřejném zájmu.“*<sup>159</sup>

Dalším principem týkajícím se ochrany investic do nemovitostí v právu EU je zmíněná svoboda usazování, kterou vymezuje ustanovení čl. 49 Lisabonské smlouvy. Státní příslušníci členských států Evropské unie tak

---

<sup>158</sup> Syllová, Pítrová, Paldusová a kol.: *Lisabonská smlouva, komentář*. Praha: C.H.Beck, 2010, s. 338.

<sup>159</sup> Sdělení komise Evropskému parlamentu, Radě, Evropskému hospodářskému a sociálnímu výboru a Výboru regionů - Cesta k ucelené evropské mezinárodní investiční politice, KOM/2010/0343 ze dne 7.7.2010.

mají mít možnost investovat do nemovitostí v jakémkoliv jiném členském státě za stejných podmínek, za jakých mají možnost investovat do nemovitostí státní příslušníci daného členského státu. Na státní příslušníky členských států Evropské unie se tedy aplikuje režim národního zacházení.

S podniky, resp. právníckými osobami založenými podle práva členského státu se zachází stejně jako s fyzickými osobami, které jsou příslušníky členských států.<sup>160</sup> Svoboda usazování rovněž zahrnuje odstranění jakýchkoliv neopodstatněných překážek usazování.<sup>161</sup>

### **6.1.2 Možná kolize mezi právem EU a ustanoveními BIT uzavřenými jednotlivými členskými státy**

Významnou právní úpravu týkající se přeshraničních přímých investic a s nimi souvisejícího vlastnického práva k nemovitostem obsahuje ustanovení čl. 64 Lisabonské smlouvy, které „*umožňuje regulaci pohybu kapitálu směrem do/z třetích zemí, včetně zavedení případných omezení.*“<sup>162</sup> Ustanovení čl. 64 Lisabonské smlouvy, dle kterého „*přijímají Evropský parlament a Rada řádným legislativním postupem opatření týkající se pohybu kapitálu do a ze třetích zemí,*“<sup>163</sup> totiž v podstatě umožňuje Radě a Parlamentu EU přijmout takový právní předpis, který může postavit jakýkoliv členský stát do situace, kdy bude porušovat dříve převzaté závazky vůči třetím zemím v oblasti ochrany investic. Může totiž dojít k přijetí takového právního předpisu, který bude určitým způsobem regulovat pohyb kapitálu do a z třetích zemí v rámci Evropské unie, přičemž toto opatření může být v rozporu s dříve uzavřenou BIT. Dotčený členský stát si pak bude muset v podstatě vybrat mezi porušením unijního práva, nebo porušením mezinárodního práva soukromého, a to se všemi

---

<sup>160</sup> Čl. 54 Lisabonské smlouvy.

<sup>161</sup> Bělohávek, A. J.: *Ochrana přímých zahraničních investic v Evropské unii*. Praha: C.H.Beck, 2010, s. 25.

<sup>162</sup> Bělohávek, A. J.: *Ochrana přímých zahraničních investic v Evropské unii*. Praha: C.H.Beck, 2010, s. 28.

<sup>163</sup> Čl. 64 odst. 2 Lisabonské smlouvy

důsledky, které takové porušení přináší. Judikatura ESD, stejně tak jako evropské orgány, zejména pak Komise, přitom vychází z premisy, že unijní právo je v podstatě nadřazeno mezinárodním standardům ochrany investic a vůbec nepřipouští, že by mezinárodní právo včetně BIT mohlo být právem sui generis stojícím mimo právní řád EU. Je však pochopitelné, že v případě, že bude rozhodovat o porušení závazku některý mezinárodní tribunál řešící spory z investic, bude se jeho názor na charakter dohod o ochraně investic od názoru evropských orgánů značně lišit. Státy by proto na tento konflikt mezinárodního práva soukromého a práva EU měly alespoň určitým způsobem reagovat, aby se vyhnuly negativním finančním dopadům ať už z důvodu porušení svých mezinárodněprávních závazků v oblasti ochrany investic, nebo porušení svých závazků vyplývajících z primárních pramenů unijního práva. Pokud navíc bude členský stát čelit žalobě ze strany zahraničního investora, který nebude rezidentem členského státu Evropské unie, nebude rozhodně přijatelné odvolání se na unijní právní prameny. Pak již nezbude členským státům než se dovolat limitu spravedlivého či oprávněného očekávání investora. Ani tento limit však není bezmezný a bude třeba tedy každý případ posuzovat podle jeho konkrétních okolností.<sup>164</sup>

## **6.2 Judikatura ESD k ochraně vlastnického práva k nemovitostem**

### **6.2.1 Rozsudek ESD ze dne 6.11.1984 ve věci Robert Fearon and Company Limited proti Irish Land Commission, sp. zn. C-182/83**

Rozsudek ESD ze dne 6.11.1984 ve věci Robert Fearon and Company Limited proti Irish Land Commission, se přímo týká ochrany investice do nemovitostí v rámci Evropské unie, konkrétně pak otázkou vyvlastnění.

---

<sup>164</sup> Bělohlávek, A. J.: *Ochrana přímých zahraničních investic v Evropské unii*. Praha: C.H.Beck, 2010, s. 34.

Tento rozsudek nepřímou potvrdil, že Evropská unie prozatím, z pochopitelných důvodů, není schopná jednotně vymezit pojem vlastnického práva, ani stanovit jednotné standardy jeho ochrany. Předmětem řízení byl výklad čl. 58 Smlouvy o EHS dle kterého se „*se společnostmi založenými podle práva některého členského státu, jež mají své sídlo, svou ústřední správu nebo hlavní provozovnu uvnitř Společenství, pro účely této kapitoly zachází stejně jako s fyzickými osobami, které jsou státními příslušníky členských států.*“<sup>165</sup>

Podle irské vnitrostátní úpravy – Land Act (pozemkový zákon) z roku 1933 ve znění Land Act (pozemkový zákon) z roku 1965 – mohla Irská pozemková komise vyvlastňovat zemědělské pozemky. Nemohla tak ale učinit v případě, že byly pozemky ve vlastnictví fyzických osob, které na vyvlastňovaném pozemku, popřípadě v jeho bezprostředním okolí měly bydliště po dobu déle než jeden rok před vyvlastněním. Pokud byly pozemky ve vlastnictví právnické osoby, která se chtěla dovolat ochrany před vyvlastněním, museli uvedenou podmínku splňovat všichni společníci této právnické osoby.

Cílem právních předpisů zakotvených v pozemkových zákonech Irska bylo „*zvětšit rozlohu hospodářství, která, pokud by se tak nestalo, by nebyla rentabilní, zabránit spekulaci s pozemky a konečně v co nejvyšší míře zajistit, aby půda patřila, kdo ji obhospodařují.*“<sup>166</sup>

Společnost Robert Fearon and Company Limited měla již dlouhou dobu sídlo v Irsku, ale výše uvedenou podmínku spočívající v bydlišti společníků právnické osoby, nesplňovala. Aplikaci výše popsané podmínky ale uvedená společnost považovala za odporující zásadě svobody usazování. Soudní spor mezi Irskou pozemkovou komisí a Robert Fearon and

---

<sup>165</sup> Článek 58 Smlouvy o EHS.

<sup>166</sup> Rozsudek Soudního dvora ze dne 6. listopadu 1984, Robert Fearon and Company Limited proti Irish Land Commission, C-182/83.

Company Limited se dostal až k Nejvyššímu soudu Irska, který řízení přerušil a položil Soudnímu dvoru následující předběžnou otázku k posouzení:

*„Vyžaduje-li právní předpis členského státu, aby fyzická osoba, která vlastní pozemek, na něm měla po určitou dobu bydliště, má být článek 58 vykládán tak, že zakazuje stanovení stejné podmínky pro společníky právnické osoby, je-li vlastníkem pozemku tato právnická osoba?“<sup>167</sup>*

ESD uzavřel, že *„pokud je povinnost mít bydliště na pozemku či v jeho blízkosti členským státem uložena, v rámci právních předpisů týkajících se vlastnictví zemědělské půdy, jejichž účelem je dosažení výše uvedených cílů, jak vlastním státním příslušníkům, tak i státním příslušníkům ostatních členských států a je vůči nim uplatňována stejným způsobem, tak takto ohraničená podmínka bydliště ve skutečnosti nepředstavuje diskriminaci, která by mohla být v rozporu s článkem 52 Smlouvy.“<sup>168</sup>*

ESD tak na předběžnou otázku položenou Nejvyšším soudem Irska odpověděl, že *„článek 52 Smlouvy nezakazuje členskému státu vázat osvobození od vyvlastňovacích opatření přijatých podle právních předpisů, které upravují vlastnictví zemědělské půdy, na podmínku, aby státní příslušníci jiných členských států, kteří se podíleli na založení společnosti vlastníci pozemek, měli na tomto pozemku nebo v jeho blízkosti bydliště, jestliže se tato podmínka bydliště vztahuje rovněž na státní příslušníky tohoto členského státu a pravomoci vyvlastnit nejsou vykonávány diskriminačním způsobem.“<sup>169</sup>*

---

<sup>167</sup> Rozsudek Soudního dvora ze dne 6. listopadu 1984, Robert Fearon and Company Limited proti Irish Land Commission, C-182/83.

<sup>168</sup> Rozsudek ESD ze dne 6. listopadu 1984, Robert Fearon and Company Limited proti Irish Land Commission, C-182/83.

<sup>169</sup> Rozsudek ESD ze dne 6. listopadu 1984, Robert Fearon and Company Limited proti Irish Land Commission, C-182/83.

Zásadní význam má rozhodnutí ve vztahu k ustanovení čl. 222 Smlouvy o EHS, nyní čl. 345 Lisabonské smlouvy, který umožňuje členským státům stanovit vnitrostátními právními předpisy pravidla pro vyvlastňování. ESD totiž ustanovení čl. 345 Lisabonské smlouvy (dříve čl. 222 Smlouvy o EHS) vyložil restriktivně ve vztahu k základnímu principu zákazu diskriminace, když uvedl, že „*ačkoliv článek 222 Smlouvy nezpochybňuje právo členských států zavést systém vyvlastňování veřejnými orgány, taková úprava nadále podléhá základnímu pravidlu nediskriminace, které je základem kapitoly Smlouvy týkající se práva usazování*“.<sup>170</sup>

### **6.2.2 Rozsudek ESD ze dne 25.1.2007 ve věci trestního řízení proti Uwe Kay Festersenovi sp. zn. C-370/05**

Dalším rozsudkem, v němž se ESD zabýval ochranou vlastnického práva k nemovitostem v členských státech EU je rozsudek ze dne 25.1.2007 ve věci trestního řízení proti Uwe Kay Festersenovi sp. zn. C-370/05. Předmětem tohoto rozsudku byla předběžná otázka podaná k ESD v rámci trestního řízení vedeného proti U. K. Festersenovi z důvodu, že nesplnil povinnost zřídit si trvalé bydliště na zemědělském statku s pozemky, který nabyl na území obce Bov v Jižním Jutsku na území Dánska. Dánsko je jediným státem, který má trvalou výjimku z volného pohybu kapitálu, co se nabývání nemovitostí zahraničními osobami týče. Podle článku 16 dánského zákona o zemědělství (landbrugsloven), ve znění vyplývajícím z kodifikující vyhlášky č. 598 (lovbekendtgørelse nr. 598) ze dne 15. července 1999 (dále jen „**zákon o zemědělství**“) může kterákoliv fyzická osoba nabýt statek o rozloze nad 30 ha za podmínky, že si na tomto statku nejpozději do 6 měsíců od jeho nabytí zřídí trvalé bydliště a toto bydliště zde bude mít alespoň osm let. Z uvedené povinnosti může Ministr zemědělství a výživy Dánska povolit ve výjimečných případech výjimku.

---

<sup>170 170</sup> Rozsudek ESD ze dne 6. listopadu 1984, Robert Fearon and Company Limited proti Irish Land Commission, C-182/83.

Uwe Kay Festersen byl státním občanem Německa, který nabyt v roce 1998 v Jižním Jutsku zemědělský statek s pozemky. Následně však nesplnil svou povinnost přihlásit se na tomto statku k trvalému bydlišti. Dánské státní orgány ho proto vyzvaly k nápravě, resp. uložily, aby nemovitosti buď převedl na jinou osobu, nebo si na statku zřídil trvalé bydliště.

V této souvislosti Vrchní soud západního Dánska, který věc rozhodoval v odvolacím řízení, předložil ESD dvě předběžné otázky, a sice:

- 1) Brání články 43 a 56 Smlouvy o ES (nyní čl. 49 a čl. 63 Lisabonské smlouvy) tomu, aby členský stát podmínil nabytí zemědělského statku s pozemky tím, že si tam nabyvatel zřídí trvalé bydliště?
- 2) Má pro odpověď na první otázku význam skutečnost, že statek s pozemky nepředstavuje hospodářství způsobilé fungovat samostatně a že se obytná budova statku nachází v městské oblasti?<sup>171</sup>

ESD zdůraznil, že svoboda nabývat a zcizovat a užívat nemovitosti v jiných členských státech úzce souvisí se svobodou usazování (čl. 49 Lisabonské Smlouvy). Volné nabývání a zcizování nemovitostí je navíc jednou ze složek volného pohybu kapitálu. Pohyb kapitálu totiž mimo jiné zahrnuje *„operace, prostřednictvím kterých nerezidenti uskutečňují investice do nemovitostí na území jiného členského státu.“*<sup>172</sup>

Základním východiskem v této oblasti je ustanovení čl. 63 Lisabonské smlouvy, které zakazuje veškerá omezení pohybu kapitálu mezi členskými zeměmi. ESD řadí mezi zakázaná omezení rovněž normy, *„které mohou odradit od investování v některém členském státě osoby, které nemají v*

---

<sup>171</sup> Rozsudek Evropského soudního dvora ze dne 25.1.2007, sp. zn.: C-370/05.

<sup>172</sup> Rozsudek Evropského soudního dvora ze dne 25.1.2007, sp. zn.: C-370/05.

*tomto státě bydliště, nebo odradit osoby s bydlištěm v tomto členském státě od investování v jiných státech.*<sup>173</sup>

ESD došel k závěru, že uvedená podmínka bydliště na zemědělském statku je omezujícím opatřením ve vztahu k volnému pohybu kapitálu a mohla by jí tak ospravedlnit jen výjimka přípustná z důvodu obecného zájmu při zachování zásady zákazu diskriminace a proporcionality.<sup>174</sup>

ESD uzavřel, že povinnost zřídit si na zemědělském statku bydliště, doplněná podmínkou zachování tohoto bydliště po dobu osmi let, nejvíe být opatřením přiměřeným sledovanému cíli, a představuje tedy omezení volného pohybu kapitálu neslučitelné s právem Evropské unie.<sup>175</sup>

Závěrem ještě poukážu na argumentaci ESD k námitce dánské vlády, že Dánsko je oprávněno si na základě trvale udělené výjimky v protokolu č. 32 Lisabonské smlouvy (dříve protokol č. 16 Smlouvy o ES) odchylně od úpravy obsažené v Lisabonské smlouvě ponechat své stávající právní předpisy k nabývání objektů, které nejsou určeny k celoročnímu bydlení. Námitku ESD odmítl s tím, že povinnost zřídit si na pozemku bydliště se zcela zjevně vztahuje k objektům určeným k trvalému bydlení, a proto se nelze protokolu č. 32 (dříve č. 16) Lisabonské smlouvy dovolávat. Tento závěr ESD je zajímavý i z pohledu české právní úpravy, protože do jisté míry napovídá, jak by se ESD případně postavil k otázce dřívějšího nesouladu českého právního řádu s právem EU rozebraným v kapitolách 4.2 a 4.3 této práce, respektive k dříve panující praxi, kdy katastrální úřady za „objekty vedlejšího bydlení“ považovali v podstatě jakékoliv objekty určené k bydlení.

Položené předběžné otázky tedy ESD zodpověděl následovně:

---

<sup>173</sup> Rozsudek Evropského soudního dvora ze dne 25.1.2007, sp. zn.: C-370/05.

<sup>174</sup> Rozsudek Evropského soudního dvora ze dne 25.1.2007, sp. zn.: C-370/05.

<sup>175</sup> Rozsudek Evropského soudního dvora ze dne 25.1.2007, sp. zn.: C-370/05.

- 1) Článek 56 Smlouvy o ES (nyní čl. 63 Lisabonské smlouvy) brání tomu, aby vnitrostátní právní úprava podmiňovala nabytí zemědělského statku s pozemky tím, že si nabyvatel zřídí na tomto statku trvalé bydliště, jak to činí dánský zákon o zemědělství.

Na druhou otázku logicky ESD odpověděl tak, že:

- 2) Uvedený výklad článku 56 Smlouvy o ES (nyní čl. 63 Lisabonské smlouvy) se nemůže lišit ani v případě, že nabytý zemědělský statek s pozemky nepředstavují životaschopné hospodářství a obytná budova se nachází v městské oblasti.<sup>176</sup>

### **6.2.3 Rozsudek ESD ze dne 23.9.2003 ve věci Margarethe Ospelt proti Schlössle Weissenberg Familienstiftung sp. zn. C-452/01**

Rozsudek ESD ve věci Margarethe Ospelt proti Schlössle Weissenberg Familienstiftung taktéž zasáhl do problematiky nabývání nemovitostí v rámci Evropské unie. Paní Margarethe Ospelt byla lichtenštejnskou státní příslušnicí a vlastnila pozemky a nemovitosti ve spolkové zemi Voralbersko v Rakousku. Většina pozemků byla zemědělských a byla pronajata zemědělcům, kteří na nich hospodařili. V roce 1998 byly pozemky oceněny notářem za účelem jejich vkladu do nadace se sídlem v Lichtenštejnsku, kterou paní Ospelt založila a vlastnila. Nadace oznámila svůj záměr nadále pronajímat zemědělské pozemky stejným farmářům a zemědělcům, jako doposud. Poté požádala paní Ospelt a nadace Zemědělskou pozemkovou komisi Voralberska o povolení vkladu nemovitostí do nadace, nicméně komise vklad na základě zákona o převodu pozemků spolkové republiky Voralbersko zamítla s tím, že ani paní Ospelt ani nadace nemají v úmyslu na pozemcích hospodařit, což je v rozporu s obecným zájmem zachování životaschopného a aktivního zemědělství ve Voralbersku a podmínkou pro nabytí zemědělských pozemků do vlastnictví

---

<sup>176</sup> Rozsudek ESD ze dne 25.1.2007, sp. zn.: C-370/05.

zahraničními osobami. Rozhodnutí komise nadace i paní Ospelt napadli žalobou u soudu, který předložil ESD dvě předběžné otázky:

- 1) Jsou vnitrostátní normy, podle nichž převody zemědělských a lesních pozemků podléhají schválení správních orgánů ve veřejném zájmu, slučitelné s článkem 12 Smlouvy o ES (nyní čl. 18 Lisabonské smlouvy) a článkem 56 Smlouvy o ES (nyní čl. 63 Lisabonské smlouvy) (volný pohyb kapitálu) a vztahují se ustanovení čl. 12 a čl. 56 Smlouvy o ES i na členské státy Evropského hospodářského prostoru, které nejsou členskými státy Evropské unie?
- 2) V případě, že bude první otázka zodpovězena kladně, musí být článek 12 Smlouvy o ES a článek 56 Smlouvy o ES vykládán v tom smyslu, že skutečnost, že navrhovatel musí v případě převodu zemědělských a lesních pozemků, projít schvalovacím řízením ještě dříve, než je jeho vlastnické právo zapsáno do katastru nemovitostí v souladu s vnitrostátní právní normou, znamená porušení práva Společenství a jednoho z navrhovatelových základních svobod zaručených právem Evropské unie?<sup>177</sup>

Důležitou skutečností, kterou v rozhodnutí ESD znovu zdůraznil, stejně tak jako v rozsudku Fearon, je, že ačkoliv čl. 345 Lisabonské smlouvy (dříve čl. 222 Smlouvy o ES) zakládá výsostnou pravomoc členských států upravit si vnitrostátními právními normami podmínky nabývání nemovitostí do vlastnictví, neznamená to, že by členské státy při utváření takových vnitrostátních pravidel nemusely respektovat základní principy a svobody práva Evropské unie.

---

<sup>177</sup> Rozsudek ESD ze dne 23.9.2003, sp. zn.: C-452/01.

ESD uzavřel, že pravidla pro volný pohyb kapitálu mezi členskými státy Evropské unie se vztahují i na členské státy EHP, které nejsou členskými státy Evropské unie, například Lichtenštejnsko.

V případě druhé otázky pak ESD rozebral, zda jsou omezení stanovená pozemkovými zákony Voralberska slučitelná s právem Evropské unie či nikoliv, respektive zda cíle sledované pozemkovými zákony Voralberska ospravedlňují povolovací režim pro nabývání zemědělských pozemků. Vzhledem k tomu, že pozemkové zákony Voralberska při povolovacím režimu nečiní rozdíl mezi občany členských států Evropské unie a občany třetích zemí, a vzhledem k tomu, že cíle sledované dotčenou vnitrostátní právní úpravou jsou cíly veřejného zájmu, a vzhledem k tomu, že vnitrostátní právní úprava předem stanoví nabyvatelům nemovitostí jasná pravidla pro investice do zemědělských pozemků, shledal ESD, že povolovací režim zakotvený v zákoně o převodu pozemků spolkové republiky Voralbersko není sám o sobě v rozporu s ustanovením čl. 56 Smlouvy o ES (nyní čl. 63 Lisabonské smlouvy). V rozporu s uvedeným ustanovením však může být samotné zamítnutí nabytí zemědělského pozemku správním orgánem v případě, kdy k zamítnutí dojde z toho důvodu, že nabyvatel nebude hospodařit osobně na nabývaném zemědělském pozemku, ačkoliv jej nabývá v rámci zemědělského podniku.

### **6.3 Vybraná rozhodovací praxe ICSID v oblasti ochrany vlastnického práva k investicím v kontextu s ochranou vlastnického práva k nemovitostem**

#### **6.3.1 Ochrana vlastnictví k nemovitostem v rozhodování ICSID obecně**

Jak jsem již uvedl výše, ICSID se ve svém rozhodování zabývá ochranou práv k investici jako takové. Nerozebírá tedy jednotlivě otázku vlastnického práva k nemovitostem. Nemovitostí se tedy jeho rozhodovací

praxe dotýká, pokud je nemovitost součástí investice. Níže popsané vybrané případy se vždy týkají sporu z investice, jejíž součástí byla i investice do nemovitého majetku, ať už se jednalo o zakoupení podniku či společnosti, nebo přímo o výstavbu nemovitostí.

Zásahy do práv k investicím, které se objevují v níže popsaných případech, se týkají zejména vyvlastnění investice jako takové, nebo porušení zásady nediskriminace a rovného a spravedlivého zacházení s investicí. Všechny níže rozebrané investiční spory vznikly v důsledku porušení ustanovení příslušných BIT uzavřených mezi žalovaným státem a státem, jehož byl žalobce příslušníkem, přičemž porušení BIT.

Jak je z níže rozebraných rozhodnutí zřejmé, k vyvlastnění investice, nebo k porušení zásady rovného a spravedlivého zacházení ze strany státu může dojít mnoha způsoby, přičemž v drtivé většině se jedná o takové akty státní moci, které jsou v souladu s vnitrostátním právem a nesměřují formálně přímo k vyvlastnění konkrétní investice. Právní akty příslušných státních orgánů nejsou tedy obvykle rozhodnutím, jejichž předmětem je vyvlastnění investice, ale jedná se často o zdánlivě běžná rozhodnutí státních orgánů – například soudní rozhodnutí o pravomoci rozhodčího soudu nebo správní rozhodnutí o zamítnutí prodloužení licence. Skutečný dopad těchto rozhodnutí je ale v kontextu konkrétních okolností případu stejný, jako kdyby došlo k vyvlastnění práv k investici, případně jsou tato rozhodnutí vůči investorovi diskriminační. ICSID proto v níže popsaných případech vymezilo některé akty státní moci, které za daných okolností zasahují do práv investora k investici v rozporu s mezinárodněprávními závazky, které konkrétní stát uzavřením příslušné BIT přijal.

### **6.3.2 Rozhodnutí ICSID Técnicas Medioambientales, TECMED S.A. proti Spojeným státům Mexiko**

Spor mezi společností Técnicas Medioambientales, TECMED S.A., (dále je „**TECMED**“) a Spojenými státy Mexiko (dále jen „**Mexiko**“) vznikl na základě porušení Smlouvy o vzájemné podpoře a ochraně investic uzavřené mezi Španělským královstvím a Spojenými státy Mexiko. Uvedená BIT vstoupila v účinnost dne 18.12.1996

Společnost **TECMED** byla obchodní společností zřízenou podle španělského práva. Tato společnost se rozhodla investovat do průmyslové skládky nebezpečného odpadu v Mexiku, kterou provozoval mexický podnik **Cytrar**. Společnost **TECMED** v roce 1996 získala „veškerý obchodní majetek“ (tedy i nemovitý majetek) vztahující se k podniku **Cytrar**. Společnost **TECMED** tak v podstatě koupila podnik **Cytrar** provozující skládku nebezpečného odpadu. Společnost **TECMED** následně založila mexickou společnost **Cytrar**, jejímž předmětem byl právě provoz podniku **Cytrar**. V uvedené společnosti **Cytrar** měl investor stoprocentní obchodní podíl a jednalo se tak o zahraniční investici.

Na podzim roku 1996 společnost **TECMED** požádala Národní ekologický institut v Mexiku (dále jen „**NEI**“), jakožto příslušný orgán a regulátor mexické politiky životního prostředí o převod povolení k provozu skládky z předchozího vlastníka skládky (město Hermosillo) na společnost **Cytrar**. Municipalita Hermosillo žádost o převod povolení podpořila. Povolení bylo následně převedeno s platností do 19.11.1998 s možností prodloužení. Další prodloužení ale **NEI** odmítl rezolucí z 25.11.1998 (dále jen „**Rezoluce**“) a vyzval společnost **Cytrar** k předložení plánu na uzavření skládky. Skládky přitom v té době ještě mohla několik let fungovat.

Společnost **TECMED** v postupu mexických státních orgánů spatřovala zásah do svého vlastnického práva k investici a považovala **Rezoluci** za

vyvlastnění investice, protože byť se nejednalo o akt přímého vyvlastnění, jeho důsledky byly stejné

Vydáním Rezoluce, kterou NEI zamítl prodloužit licenci na provoz skládky a nařídil skládku uzavřít, vznikla společnosti TECMED škoda spočívající jak ve zmaření návratnosti a zhodnocení její investice, tak v dalších souvisejících nákladech.

Stát Mexiko se v rámci arbitrážního řízení sporu bránil především argumentem, že rozhodování NEI o povolení či zamítnutí prodloužení licence k provozu skládky spadá do správního uvážení NEI a zamítnutí prodloužení licence nebylo excesivním překročením správní praxe a správního uvážení, ani se nejednalo o překročení pravomocí NEI.

Hlavními tématy, kterými se následně ICSID v arbitrážním řízení zabývalo, byly:

- 1) Povinnost státu Mexiko zdržet se vyvlastňování či znárodňování v rozporu s příslušnými ustanoveními BIT uzavřené mezi Španělským královstvím a Spojenými státy Mexiko,
- 2) Povinnost státu Mexiko zajistit spravedlivé a rovné zacházení s investicí v souladu s mezinárodním právem,
- 3) Povinnost státu Mexiko poskytnout plnou ochranu a bezpečnost zahraničním investicím a otázka dalších porušení ustanovení BIT tvrzených žalobcem.

Klíčovou otázkou celého sporu bylo vyvlastnění investice. Dále se tedy budu zabývat pouze problematikou pod bodem 1). V rozebíraném případě nedošlo přímo ke státnímu aktu směřujícímu k převodu vlastnického práva k hmotnému majetku tvořícímu skládku a nejednalo se tedy o přímé vyvlastnění investice v pravém slova smyslu. Vznikla ovšem otázka, zda

správními akty, konkrétně Rezolucí, kterou bylo v podstatě zamezeno dalšímu provozu skládky, nedošlo k nepřímému vyvlastnění investice vložené společností TECMED do obchodního majetku podniku Cytrar. Příslušná BIT přitom chrání investory před *jakoukoliv formou vyvlastnění* jejich investice.

ICSID po posouzení všech skutkových okolností shledal, že vydání Rezoluce zakládá akt tzv. „nepřímého vyvlastnění“ investice. Ačkoliv byla Rezoluce vydána v mezích a dle zákona, jejím vydáním došlo k faktickému vyvlastnění investice, respektive nastal stav, který byl srovnatelný s vyvlastněním. Zavřením skládky, respektive neprodloužením licence k jejímu provozu došlo k tomu, že investor – společnost TECMED - nemohla skládku provozovat tak, jak očekávala v době poskytnutí investice. Byla tak zmařena oprávněná očekávání investora, návratnost investice a došlo tak k zásahu do investorových práv. Investor dle názoru ICSID v žádném případě nemohl v době poskytnutí investice předpokládat, že nebude moci svou investici následně zhodnotit a užívat tak, jak očekával.

ICSID v nálezu uvedlo, že i „*zákonné*“ rozhodnutí státních orgánů může nastolit stav, který se svými faktickými důsledky bude rovnat stavu vyvlastnění investice. Takové rozhodnutí pak odporuje mezinárodním předpisům – příslušným BIT, protože zasahuje do výlučných práv investora způsobem neslučitelným s mezinárodním právem soukromým a v takovém případě je potřeba soukromoprávnímu subjektu poskytnout před obdobným jednáním státních orgánů ochranu.

### **6.3.3 Rozhodnutí ICSID ve věci The Loewen Group, Inc. and**

#### **Raymond L. Loewen proti Spojeným státům americkým (USA)**

The Loewen Group Inc. byla kanadskou obchodní společností, která prostřednictvím svých dceřiných obchodních společností podnikala

v oblasti pohřebnictví zejména v Kanadě, USA a Velké Británii. Skupina společností „Loewen“ (dále jen „**Loewen Group**“) byla založena Raymondem Loewenem, kanadským státním občanem. Loewen Group vedla soudní spory se skupinou obchodních společností O’Keefe podnikající v USA taktéž v oblasti pohřebnictví

Vnitrostátní soudy přiznaly v prvním stupni skupině O’Keefe nárok na náhradu škody ze strany Loewen Group v celkové výši 650.000.000 USD. Skupina Loewen Group se proti rozsudku nakonec neodvolala, protože neměla dostatek finančních prostředků a nesložila kauci za odvolání a pod tlakem verdiktu prvoinstančního soudu uzavřela se skupinou O’Keefe dohodu o narovnání, v níž se zavázala uhradit částku ve výši 175.000.000 USD. Následně podala mateřská společnost The Loewen Group Inc. a majitel celé skupiny pan Raymond Loewen k ICSID arbitrážní žalobu z ochrany investic proti USA, a to na základě Smlouvy zakládající severoamerickou zónu volného obchodu (dále jen „**NAFTA**“), jejímiž smluvními stranami jsou též USA a Kanada. Žalobu odůvodnili žalobci skutečností, že soudní řízení, v jehož důsledku musela Loewen Group uzavřít mimosoudní dohodu o narovnání, trpělo řadou zásadních pochybení. Především právní zástupce skupiny O’Keefe akcentoval při argumentaci mimoamerický původ skupiny Loewen Group a tuto obchodní skupinu prezentoval jako nadnárodní koncern, zatímco obchodní skupinu O’Keefe prezentoval jako „domácí rodinný podnik“. Ze strany právního zástupce skupiny O’Keefe tak v podstatě došlo k využití porotního systému v USA postaveného na laickém prvku. Ačkoliv takové jednání by měl zpravidla napravit soudce, nestalo se tak.

V pochybeních, která provázela soudní řízení, spatřovala společnost The Loewen Group Inc. neoprávněný zásah do její investice do pohřebních domů v USA. NAFTA přitom zaručuje rovné zacházení s investicí.

Rozhodování amerických soudů považovali žalobci za zásah do jejich práv, která jim jakožto investorům NAFTA poskytuje. Vnitrostátní soudní spor nakonec přispěl k úpadku celé podnikatelské skupiny Loewen Group a její následné reorganizaci.

ICSID ve svém nálezu uzavřelo, že k minimálnímu standardu spravedlivého a rovného zacházení v oblasti ochrany investic patří též zajištění soudní ochrany zahraničním investorům, a to za stejných podmínek, za jakých je tato ochrana poskytována domácím investorům. ICSID označilo vnitrostátní soudní řízení za ostudu s tím, že soudní řízení trpělo takovými vadami, že se v podstatě jednalo o odmítnutí spravedlnosti, přičemž i odmítnutí spravedlnosti je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva k investici. Takové jednání soudu, který není ničím jiným než státním orgánem, je z pohledu mezinárodního práva soukromého zakázáno a stát za něj nese plnou odpovědnost. Lze tedy uzavřít, že v rozebíraném případě byl postup soudu způsobilý zasáhnout do vlastnických práv k investicím Loewen Group.

Skupina Loewen Group nakonec rozhodčí soud i přes výše uvedené prohrála z důvodu nevyčerpání vnitrostátních opravných prostředků a z důvodu ztráty pravomoci ICSID v průběhu řízení.

#### **6.3.4 Investiční spor předložený ICSID ve věci Chevron Corporation and Texaco Petroleum Company proti Ekvádoru**

Odepřením spravedlnosti a pochybením vnitrostátních soudů se zabývalo ICSID též ve sporu Chevron Corporation and Texaco Petroleum Company proti Ekvádoru. Chevron Corporation prostřednictvím ekvádorské společnosti Texaco Petroleum Company investoval v Ekvádoru do ropné těžby. Ekvádorské soudy obě obchodní společnosti Chevron Corporation a Texaco Petroleum Company odsoudily k rozsáhlé finanční náhradě za ekologické škody, kterou měla společnost Texaco Petroleum Company

způsobit těžbou ropy. Celý soudní spor byl poznamenán vleklými průtahy a ingerencí státní moci, přičemž vyvrcholil mezinárodní arbitráží u ICSID. Spor je významný zejména z toho důvodu, že se ICSID zabýval významem pojmu „účinné prostředky“ použitým v ustanovení BIT čl. II odst. 7 uzavřené mezi USA a Ekvádorem. Dle tohoto ustanovení „*Každá smluvní strana zabezpečí, aby její vnitrostátní právo poskytovalo účinné prostředky pro uplatňování nároků a výkon práv ve vztahu k investicím, investičním dohodám a investičním povolením.*“<sup>178</sup>

Obchodní společnost Chevron Corporation spatřovala v průběhu soudních řízení vedených u vnitrostátních soudů a ve výši přisouzené náhrady škody státu Ekvádor vyvlastnění své investice a zásah do rovného a spravedlivého zacházení. V předběžném rozhodčím nálezů ICSID uvedlo, že povinnost zajistit „účinné prostředky“ k uplatňování nároků a výkonu práva ve vztahu k investicím je ve vztahu k principu (zákazu) odepření spravedlnosti *lex specialis*, a nezajištění „účinných prostředků“ je tedy samostatným žalobním důvodem<sup>179</sup> k podání arbitrážní žaloby.

### **6.3.5 Rozhodnutí ICSID ve věci Saipem S.p.A. proti Bangladéši**

Vyvlastnění či jiný zásah do vlastnického práva k investici prostřednictvím rozhodnutí vnitrostátních soudů bylo též předmětem sporu z ochrany investic, který se týkal investice italské obchodní společnosti Saipem S.p.A. realizující výstavbu plynovodu na severovýchodě Bangladéše. Společnost Saipem S.p.A. prováděla výstavbu plynovodu na základě smlouvy uzavřené s bangladéšským státním podnikem Petrobangla – Bangladéšská ropná, plynová a nerostná společnost (dále jen „**Petrobangla**“). Smlouva mezi Saipem S.p.A. a společností Petrobangla

---

<sup>178</sup> Čl. II odst. 7 BIT uzavřené mezi USA a Ekvádorem

<sup>179</sup> Bělohávek, A. J.: *Ochrana přímých zahraničních investic v energetice*, 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 174.

obsahovala rozhodčí doložku zakládající pravomoc rozhodčího soudu při Mezinárodní obchodní komoře (dále jen „**ICC Tribunál**“).

Podnik Petrobangla v rozporu se smluvním ujednáním odmítl uhradit doplatek ceny za dílo. Obchodní společnost Saipem S.p.A. se proto se svým nárokem obrátila v roce 1993 na ICC Tribunál. V průběhu arbitrážního řízení však došlo k několika bezprecedentním nepřímým zásahům vnitrostátních bangladéšských soudů do arbitrážního řízení s tím, že se na těchto zásazích podílel dokonce i bangladéšský Nejvyšší soud.

ICC Tribunál vydal ve věci rozhodčí nález, podle něhož státní podnik Petrobangla porušil své smluvní závazky vůči společnosti Saipem S.p.A. a nařídil státnímu podniku Petrobangla uhradit společnosti Saipem S.p.A. v nálezu specifikovanou částku (6.148.770,80 USD a 110.995,92 EUR s úroky). Vnitrostátní soudy v Bangladéši naproti tomu rozhodli o zrušení pravomoci ICC Tribunálu a Nejvyšší soud v Bangladéši rozhodl, že nález ICC Tribunálu je nicotný, čímž byl znemožněn výkon rozhodčího nálezu.

Společnost Saipem S.p.A. proto podala v roce 2004 žalobu k ICSID s tím, že došlo k vyvlastnění její investice bez adekvátní protihodnoty a Bangladéš porušil své mezinárodněprávní závazky vyplývající pro něj z BIT uzavřené mezi Itálií a Bangladéšem.

Ačkoliv ICSID ve svém nálezu shledalo, že vnitrostátní soudy mají vedle rozhodčích soudů právo (konkurenčně, resp. paralelně) rozhodovat o pravomoci rozhodčích tribunálů, musí tak činit v souladu s právními předpisy, a to i těmi mezinárodněprávními. O zrušení pravomoci pak mohou rozhodnout pouze v případě, že rozhodčí řízení trpí zjevnými vadami či nesprávnostmi a hrozí, že bude protiprávní, což však v případě rozhodčího řízení vedeného ICC Tribunálem ve sporu mezi společností Saipem S.p.A. a státním podnikem Petrobangla nenastalo. Vnitrostátní

soudy totiž mají ve vztahu k rozhodčím řízením plnit úlohu dohledu nad zákonností. Rozhodnutí bangladéšských soudů však v daném případě bylo ale vedeno snahou ovlivnit výsledek sporu ve prospěch státního podniku.

ICSID ve svém nálezu konstatovalo, že bangladéšské vnitrostátní soudy zcela selhaly ve své úloze *supervizora* nad rozhodováním rozhodčích tribunálů, konkrétně ICC Tribunálu. ICSID nakonec žalobě vyhovělo a rozhodlo, že rozhodnutími bangladéšských soudů došlo k *vyvlastnění právy investora vyplývajících z rozhodčí doložky* obsažené ve smlouvě o dílo.

### **6.3.6 Rozhodnutí ICSID ve věci Saluka Investments BV proti Česká republika (tzv. kauza Nomura – IPB)**

Arbitrážní žalobě z důvodu vyvlastnění investice čelila též Česká republika. Žaloba byla k ICSID podána z důvodu porušení BIT uzavřené mezi Českou a Slovenskou federativní republikou a Nizozemským královstvím. Česká republika byla přitom právním nástupcem federace a byla tak z uvedené BIT zavázána. Jednalo se o žalobu holandské společnosti Saluka Investemnts BV, která byla součástí japonské finanční skupiny Nomura Group. Saluka Investments BV byla v podstatě off shoreovou společností plně ovládanou skupinou Nomura Group (dále budou Saluka Investment BV a Nomura Group označovány jako „**Nomura**“). Nomura vstoupila v březnu roku 1998 v rámci privatizace bankovního sektoru v České republice do jedné ze čtyř největších českých bank – Investiční a poštovní banky a.s. (dále jen „**IPB**“), která patřila do „velké čtyřky“ hlavních bank v České republice. Dále do této skupiny patřila Komerční banka a.s. (dále jen „**KB**“), Česká spořitelna, a.s. (dále jen „**ČS**“) a Československá obchodní banka a.s. (dále jen „**ČSOB**“).

V průběhu let 1998 – 2000 vypukla v České republice bankovní krize.

Bankovní krize se dotkla též „velké čtyřky“ bank, přičemž pád jakékoliv z těchto bank by vedl k destabilizaci ekonomiky celého státu. Zasažena

byla rovněž IPB, v níž ovšem stát od března 1998, kdy došlo k prodeji 36% státního podílu skupině Nomura, na rozdíl od ČSOB, ČS a KB, neměl žádný majetkový podíl. Česká vláda bankovní krizi řešila přijetím revitalizačního programu bankovního sektoru. Ten zahrnoval několik opatření, včetně finanční pomoci.

Vláda ale IPB do přijatého revitalizačního programu bankovního sektoru IPB nezahrnula s odůvodněním, že se jedná o soukromoprávní subjekt, v němž stát nemá žádný majetkový podíl, a IPB si tedy musí své finanční potíže vyřešit sama. Problémy IPB se tak nadále stupňovaly, až začal hrozit skutečný krach banky. Situace a vyústila v uvalení nucené správy. Tři dny po uvalení nucené správy pak bylo oficiálně rozhodnuto, že IPB převezme ČSOB, přičemž role nuceného správce se tak v podstatě omezila na zajištění tohoto převzetí banky. Prodej IPB bance ČSOB se uskutečnil formou prodeje podniku. Obchodování s akcemi IPB bylo rozhodnutím Komise pro cenné papíry pozastaveno. V době, kdy bylo obchodování s akcemi IPB obnoveno, byl podnik IPB již ve vlastnictví ČSOB a obchodní společnost Investiční a poštovní banka, a.s. tak v podstatě zanikla, resp. nejprve vstoupila do konkursu a následně do likvidace.

Nomura se následně dne 18. července 2001 obrátila na ICSID s rozhodčí žalobou, která se opírala o dva žalobní důvody:

- uvalením nucené správy a následným prodejem podniku IPB bance ČSOB došlo k vyvlastnění investice Nomury, která od státu v roce 1998 odkoupila jeho podíl v IPB, čímž Česká republika porušila čl. V. BIT mezi Českou republikou a Nizozemským královstvím,
- při zacházení s investicí Nomury do IPB došlo k diskriminaci této investice oproti ostatním investicím a byla porušena zásada

rovného a spravedlivého zacházení, čímž Česká republika porušila čl. III. BIT mezi Českou republikou a Nizozemským královstvím.

Ačkoliv Česká republika a Nomura uzavřely nakonec narovnání, ICSID ještě před tím vydalo nález, v němž konstatovalo, že investice Nomury do IPB sice nebyla vyvlastněna, nicméně skutečně došlo k diskriminaci a porušení zásady rovného a spravedlivého zacházení s investicí.

ICSID v nálezu uzavřelo, že je nepochybné, že Nomura byla uvalením nucené správy a následným převodem podniku IPB na ČSOB skutečně své investice zbavena, nicméně nucená správa byla řádně odůvodněna ze strany ČNB a byla na IPB uvalena v souladu se zákonem a z důvodu ochrany veřejných zájmů, přičemž nucená správa byl krok nutný k ochraně zájmů a bezpečnosti státu. V uvalení nucené správy tak není možné spatřovat vyvlastnění investice ve smyslu mezinárodního práva soukromého.

Na druhou stranu ICSID shledalo, že při zacházení s investicí Nomury do IPB došlo k diskriminaci a porušení zásady rovného zacházení. Těch se Česká republika dopustila zejména tím, že při řešení bankovní krize postupovala vůči IPB odlišně oproti ostatním bankám, v nichž měla majoritní podíl. Nomura přitom dle názoru ICSID oprávněně očekávala, že v případě, že stát poskytne finanční pomoc ostatním velkým bankám, poskytne jí též IPB, protože IPB byla v podstatě v obdobném postavení jako ČS, KB a ČSOB. Tím, že Česká republika vyloučila IPB z revitalizačního programu, porušila oprávněná očekávání Nomury a vůči její investici postupovala diskriminačně.

Česká republika dále porušila zásadu spravedlivého a rovného zacházení s investicí Nomury tím, že od počátku upřednostňovala převod podniku IPB na ČSOB a nikdy se skutečně nezabývala návrhem řešení předloženým

Nomuroou, tedy vstupem skupiny Allianz-UniCredito do IPB. Následně Allianz-UniCredito z jednání o převodu IPB v podstatě úplně vyloučila a jednala jen s ČSOB.

## **7 Závěr**

Tato práce hodnotí stávající právní úpravu ochrany vlastnického práva ve vybraných zemích v Evropské unii s tím, že se zaměřuje nejen na ústavněprávní rovinu ochrany vlastnictví a související otázku vyvlastnění ve formě aktu státní moci, ale rovněž rozebírá otázky limitace nabývání vlastnického práva zahraničními osobami vnitrostátními právními normami imperativního charakteru a soulad těchto norem s právem Evropské unie z pohledu zásady volného pohybu kapitálu. V závěru práce pak rozebírám vybrané případy z ochrany investic, které úzce souvisejí s otázkou vlastnictví k nemovitostem, které jsou téměř vždy součástí přímých zahraničních investic.

### **7.1 Ústavněprávní ochrana vlastnického práva**

Co se týče ústavněprávní ochrany vlastnického práva k nemovitostem, je možné uzavřít, že je v zásadě na stejné úrovni ve všech zemích Evropské unie. Ústavněprávní rovinu ochrany vlastnického práva považuji za dostačující a vyspělou. Ačkoliv vnitrostátní právní řády umožňují vyvlastnění nemovitosti, vždy se jedná o výjimečné případy, které musí být odůvodněny veřejným zájmem. Proces musí být navíc upraven zákonem a nepostačí tedy akt moci výkonné. K vyvlastnění tak může dojít pouze v mezích stanovených mocí zákonodárnou. Za vyvlastněnou nemovitost navíc vždy musí náležet přiměřená náhrada a osoby, které jsou vyvlastňováním dotčeny, mohou požádat o přezkoumání postupu vyvlastňování soud, přičemž v zásadě vždy má soudní přezkum aktu vyvlastnění odkladný účinek. S ohledem na úroveň vnitrostátních právních řádů členských států Evropské unie a jejich ústavních pravidel obsahujících pojistky proti neoprávněným zásahům do vlastnického práva, kdy je vlastnickému právu poskytována v zásadě vždy nejvyšší, tedy ústavněprávní ochrana, nespátřuji v dnešní době v přímém vyvlastnění

nemovitosti z pohledu ochrany vlastnického práva k nemovitostem větší nebezpečí.

## **7.2 Limitace nabývání nemovitostí zahraničními právními subjekty**

S ochranou vlastnického práva k nemovitostem z pohledu mezinárodního práva soukromého úzce souvisí otázka možnosti nabývání vlastnického práva k nemovitostem zahraničními subjekty. Nabývání vlastnického práva k nemovitostem zahraničními subjekty práva může být omezeno. Děje se tak vnitrostátními právními normami, které je nutno považovat za tzv. imperativní normy. Těmito normami obsahujícími omezení nabývání vlastnického práva byla či jsou ustanovení § 17 Devizového zákona a v Zákona o podmínkách nabývání zemědělských pozemků. Vzhledem k tomu, že se jedná o imperativní normy, budou se na právní vztahy, jejichž předmětem jsou převody vlastnického práva k nemovitosti v České republice, v mezích své působnosti aplikovat vždy, a to dokonce bez ohledu na to, jakým právním řádem se daný právní vztah řídí. Pro jejich aplikaci jsou totiž splněny všechny podmínky. Jedná se o normy veřejného práva, které chrání zvláště důležitý veřejný zájem. Zároveň budou mít tyto normy v případě, kdy jde o nabývání nemovitostí na území ČR, která tyto normy vydává, vždy úzký vztah k danému právnímu vztahu. Vzhledem k tomu, že ve sporech, jejichž předmětem jsou věcná práva k nemovitostem, je dána pravomoc českých soudů, bude se navíc jednat vždy o imperativní normy, které jsou součástí *legis fori*, a soudce tak k nim bude přihlížet vždy, což mu ostatně v současné době ukládá i čl. 9 Nařízení Řím I a od 1.1.2014 též ustanovení § 3 Nového ZMPS. K imperativním normám se blíže vyjadřuji v podkapitole 3.3.3 této práce.

Z rozboru obsaženého zejména v kapitolách 4 a 5 této práce lze uzavřít, že pravidla a liberalizace nabývání nemovitostí do vlastnictví zahraničními

subjekty práv se liší jednak podle druhů nemovitostí, a dále pak podle jednotlivých členských států většinou v závislosti na okamžiku jejich přistoupení k Evropské unii.

Z ustanovení Lisabonské smlouvy (a dříve Smlouvy o založení ES) týkajících se volného pohybu kapitálu a z přístupových smluv, včetně příslušných aktů o přistoupení vyplývá, že si některé z nově přistoupivších států vyjednaly výjimky z volného pohybu kapitálu právě pro oblast nabývání nemovitostí zahraničními subjekty, kterou do volného pohybu kapitálu řadíme. Výjimky spočívaly v tom, že si nové členské státy mohly ponechat po určitou dobu po vstupu do Evropské unie vnitrostátní právní úpravu obsaženou zejména v devizových zákonech, která omezovala možnosti nabývání nemovitostí zahraničními právními subjekty.

### **7.3 Ochrana vlastnického práva k nemovitostem v rámci ochrany přímých zahraničních investic**

Třetí otázkou, kterou se v rámci ochrany vlastnického práva k nemovitostem tato práce zabývá, je ochrana přímých zahraničních investic. Součástí zahraničních investic jsou totiž velmi často investice do nemovitostí, které bývají součástí majetkových hodnot tvořících investici. Jedná se nejčastěji o nemovitosti, které jsou potřeba k provozu podniku, který tvoří předmět investice, ale může se jednat i o investici jako takovou, např. v případě investice do výstavby ropovodu, dálnice či komplexu tvořící skládku, kterou zamýšlí zahraniční investor provozovat.

Konkrétní způsoby zásahů do investic jsou rozebrány v rámci rozboru jednotlivých sporů z investic v kapitole 6 této práce. Mám za to, že ohrožení vlastnického práva k nemovitostem v rámci zásahu do investice v rozporu s mezinárodním právem soukromým bude aktuálním tématem i nadále. Mezinárodní přeshraniční investice jsou totiž obvykle transakcemi ekonomicky tak rozsáhlými, že na jejich (ne)realizaci bývá určitý politický

zájem a z toho důvodu bude vždy existovat riziko, že se stát pokusí prostředky, které mu bude umožňovat jeho vlastní vnitrostátní právní řád, do investice zasahovat, přičemž takovým postupem může porušit své mezinárodněprávní závazky vyplývající ať už z multilaterálních dohod, tak i z příslušných BIT.

V souvislosti s ochranou investic v rámci BIT v kontextu evropských zemí a konkrétně členských států Evropské unie pak stojí za zmínku otázka kolize ustanovení BIT a práva Evropské unie. Tím, že byla přijata Lisabonská smlouva, totiž získala Evropská unie v rámci společné obchodní politiky pravomoc regulovat i oblast přímých zahraničních investic. Naproti tomu členské státy zůstávají zavázány doposud uzavřenými BIT a jsou povinny dostát svým mezinárodně právním závazkům. V případě kolize těchto dvou právních systémů, které v podstatě stojí vedle sebe, pak vychází Komise z předpokladu, že právo EU by mělo mít přednost. Většina členských států naproti tomu zastává stanovisko, že by měly být ponechány v platnosti alespoň ustanovení těch BIT, které již byly uzavřeny.

Pro investory je popsán stav nepříznivý, protože logicky vyvolává značnou právní nejistotu. Investoři naopak z ochrany poskytované BIT těží a spoléhají se na ní. Každá BIT obvykle vymezuje pojem přímé zahraniční investice, zakazuje hostitelskému státu diskriminační či nerovné zacházení a obsahuje mechanismy ochrany investic nezávislé na právu Evropské unie v podobě rozhodčích doložek ať už k ICSID nebo jinému rozhodčímu tribunálu či rozhodčímu soudu ad hoc. Pokud by pak převážilo právo EU nad normami BIT, pro investora by to znamenalo, že se bude muset se svými nároky proti hostitelskému státu v případě sporu obracet na vnitrostátní soud, což by pro něj byla pozice nepříznivá.

Vzhledem k tomu, že jsou tak některé členské státy EU vystaveny riziku, že poruší buď právo Evropské unie, nebo své závazky vyplývající pro ně z BIT, došlo v důsledku zakotvení pravomoci EU regulovat v rámci společné obchodní politiky též oblast přímých zahraničních investic ze strany některých států k ukončení platných BIT uzavřených mezi členskými státy navzájem. V případě České republiky tak byly ukončeny BIT uzavřené se Slovenskem, Itálií, Dánskem, Slovinskem, Maltou, Estonskem a Irskem.<sup>180</sup>

Komise v současné době zpracovala Návrh nařízení Evropského parlamentu a Rady, kterým se stanoví přechodná úprava pro dvoustranné dohody o investicích mezi členskými státy EU a třetími zeměmi (KOM/2010/0344 konečné znění – COD 2010/0197) (dále jen „**Nařízení**“). Nařízení má za cíl sjednotit politiku členských států při uzavírání BIT a zabránit případným kolizím ustanovení BIT s právem EU. Uzavírání BIT by tak v podstatě podléhalo revizi a schválení Komise. Stávající BIT by pak podléhaly přezkumu ze strany Komise, která by rozhodla, jakým způsobem bude s BIT naloženo v závislosti na tom, do jaké míry by BIT byla slučitelná s právem Evropské unie. Schválení nařízení by mohlo nakonec vést až k zrušení některých uzavřených BIT. Ukončení některých BIT by pro investory, kteří z nich těží, znamenalo mimo jiné ztrátu možnosti domáhat se nároků vůči hostitelskému státu u rozhodčích soudů, což lze považovat za významný zásah. Nastala by tak nerovnost mezi investory, jejichž investicím byla poskytována ochrana BIT a těmi, kterým by taková ochrana poskytnuta nebyla. Přístup Evropské unie v oblasti přímých zahraničních investic tak může časem vést i k jistému útlumu přílivu zahraničních investic do členských států EU.

---

<sup>180</sup> Kostka, V., *Mezinárodní investiční spory před obecnými soudy?* Bulletin advokacie, prosinec 2012, s. 31-36.

## **8 Summary**

This thesis aims on problem of real property ownership protection in European Union with regard to investment disputes.

At the beginning of this thesis I sum up constitutional scope of real property ownership protection, therefore the definition of real estate property and movable property follows and I point out special aspects of real property acquisition and especially acquisition of real property by foreigners.

Chapter 3.3 contains the most important theoretical part of this thesis whereas topic of internationally mandatory rules and its impact on real property acquisition by foreigners is explained. This chapter begins with obligational and in rem statute analysis and its impact on real property acquisitions. Therefore analysis of internationally mandatory rules topic follows whether this analysis contains also an evolution of this topic in Czech legal theory, court decisions and legislation, especially in new Act on international private law which comes in effect on 1<sup>st</sup> January 2014.

Thereafter analysis of Czech legislation of real property acquisition by foreign subjects of law in Czech Republic follows. In this part of thesis I compare Czech legislation with EU legislation in order to point out whether Czech legislation has been in compliance with EU legislation.

Chapter 6 is final part of this thesis and contains the scope of investment disputes. This part of thesis begins with quick overview of general principals of protection of investments with regard to the protection of real property ownership, therefore legislation of European court of Justice regarding protection of real property ownership follows and finally some of international disputes and its impact on real property ownership protection are explained. The thesis is then concluded by its conclusion in Chapter 7.

## 9 Seznam použité literatury a pramenů

### Bibliografie:

- Bělohlávek, A. J.: *Ochrana přímých zahraničních investic v Evropské unii*. Praha: C.H.Beck, 2010.
- Bělohlávek, A. J.: *Římská úmluva / Nařízení Řím I*. Praha: C.H.BECK, 2009.
- Klokočka, V.; Wagnerová, E.: *Ústavy států Evropské unie*. Praha: Linde Praha a.s., 1997.
- Konečná, H.; Moravcová, J.: *Nový devizový zákon a prováděcí předpisy s komentářem*. Praha: Polygon, 1996.
- Kučera, Z.: *Mezinárodní právo soukromé*. Brno: Doplněk a Aleš Čeněk, s.r.o., 2008.
- Mémeteau, G.: *Droit des biens*, .2 vydání. Paříž: Centre de Publications Universitaires, 2000.
- Pauknerová, M.: *Evropské mezinárodní právo soukromé*. Praha: C.H.Beck, 2008.
- Pavlíček, V.: *Ústava a ústavní řád České republiky - komentář*. Praha: Linde, 2002.
- Pokorný, M.: *Zákon o mezinárodním právu soukromém a procesním - komentář*. Praha: C.H.Beck, 2004.
- Sylová, Pítrová, Paldusová a kol.: *Lisabonská smlouva, komentář*. Praha: C.H.Beck, 2010.
- Švestka, J., Dvořák, J., & kol.: *Občanské právo hmotné I*. Praha: ASPI, 2005.
- Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M., & kol.: *Občanský zákoník I Komentář*, 2. vydání. Praha - Brno: C. H. BECK, 2009.
- Tichý, L.; Rainer, A.; Svoboda, P.; Zemánek, J.; Král, R.: *Evropské právo*. Praha: C.H.Beck, 2006
- Tichý, L. a kol.: *Dokumenty ke studiu evropského práva*. Praha: Linde Praha, 2006.

### Odborné články:

- Blechová, E., *Nabývání tuzemských nemovitostí a praxe katastrálních úřadů*. Právní zpravodaj: říjen 2004.
- Bonomi, A.: *Mandatory rules in private international law – the quest for uniformity of decisions in a global environment*. Yearbook of private international law, 1. Hague: Kluwer Law International, 1999.
- Cihlář, R.; Hrdina, P.: *Nabývání nemovitostí občany EU v České republice, Právní rádce*. 2004.
- David, J.: *Některá zamyšlení nad nabýváním nemovitostí cizozemci po přistoupení ČR k EU*. *Bulletin advokacie*, duben 2005.
- Eliáš, K.: *Stálost vlastnického práva a jeho proměny*, *pravnicaradce.ihned.cz*, 23.4.2009.
- Fráňa, P.: *Nabývání nemovitostí cizozemci v tuzemsku a českými občany v zahraničí*. Právní rozhledy 22/2007.
- Guillaume, F.: *The law governing swiss companies in swiss private international law*. Yearbook of Private International law, 6, 2004. Mnichov: Sellier, 2005.
- Kostka, V., *Mezinárodní investiční spory před obecnými soudy?* *Bulletin advokacie*, prosinec 2012.
- Kotáb, P., & Ossendorf, V., *K úpravě nabýváním nemovitostí cizinci v České republice*. *Obchodní právo*, červenec - srpen 2004.
- Novotný, P.: *Nabývání tuzemských nemovitostí cizozemci po 1.5.2004*. Mezinárodní a srovnávací právní revue, 14/2005
- Oleksandr, M.: *Public Policy (Ordre Public), Mandatory Norms and Evasion of Law in Ukrainian Private International Law*. Czech Yearbook of international law. Praha: Juris Publishing.

Pauknerová, M.: *Nutně použitelné normy v mezinárodním styku – tradiční a nové pohledy*, Pocta Sentě Radvanové, Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2009.

Pauknerová, M.: *Tzv. nutně použitelné normy před Rozhodčím soudem při HK ČR a AK ČR*, Právní praxe v podnikání, 1996, č. 7 - 8.

Pauknerová, M.: *Overriding Mandatory Rules and Czech Law*, Czech Yearbook of international law 2010, Vol. I. Praha: Juris Publishing, 2010.

Pauknerová, M.: *K některým stále aktuálním otázkám obchodních smluv s mezinárodním prvkem 1. a 2. část*. Právní praxe v podnikání, 1994, č. 11 a 12.

Siehr, K.: *General problems of private international law in modern codifications – de lege lata and de lege europea ferenda*. Yearbook of private international law, 7. Mnichov: Selier, 2005.

Slavíková, Z.: *Nabývání nemovitostí zahraničními osobami*. Právní zpravodaj: červen 2004.

Svoboda, P.: *Omezení nabývání nemovitostí v rozšířené EU*.  
<http://www.weinholdlegal.com/pdf/articles/Omezeninabyvani.pdf>

Týč, V., Rozehnalová, N., *Kolizní smluvní právo, výhrada veřejného pořádku a mezinárodně kogentní normy*. Právník, červen 2002.

Viktorova, N.: *Public Order in the Practice of Russian Courts*. Czech Yearbook of international law. Praha: Juris Publishing.

Von Overbeck, A., E.: *Swiss decision on foreign mandatory rules*, Yearbook of Private International law, 6, 2004. Mnichov: Sellier, 2005.

#### Ostatní

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

Ministerstvo financí České republiky, vyjádření ze dne 29.1.2009.

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

Sdělení komise Evropskému parlamentu, Radě, Evropskému hospodářskému a sociálnímu výboru a Výboru regionů - Cesta k ucelené evropské mezinárodní investiční politice, KOM/2010/0343 ze dne 7.7.2010.

Důvodová zpráva k Novému ZMPS

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

MEDIAFAX.CZ: *Legislativní rada doporučila vládě přijmout návrh občanského zákoníku*. e-pravo.cz: 2009.

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/zakladni-nedostatky-platne-pravni-upravy.html>.

<http://www.mth-partner.de/rechtsanwaltsblog/acquisition-of-real-estate-in-germanyreal-estate-purchase-in-germany/>.

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

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

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

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

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

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

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

## **10 Abstrakt**

Tato práce se zabývá problematikou ochrany vlastnického práva k nemovitostem ve vybraných zemích Evropské unie. Kromě obecného rámce této problematiky se zaměřuje především na otázku nabývání nemovitostí zahraničním subjektem práv a jeho teoretickými aspekty z pohledu mezinárodního práva soukromého. Závěrem pak tuto právní oblast rozebírá též z pohledu ochrany investic.

Klíčová slova:

Cizozemec, nemovitost, vlastnictví

This thesis is focused on protection of real property ownership in chosen EU states. Above mentioned topic is explained from general point of view but the thesis especially aims on acquisition of real property by foreigners and its theoretical aspects from the international private law point of view also. At the end of the thesis the topic is also analyzed within the international investments protection.

Key words:

Foreigner, property, ownership