

Posudek školitele bakalářské práce

Autorka: Lucie NOUZOVÁ, FF JCU v Českých Budějovicích

Téma: *Nabývání nemovitostí cizinci v Evropské unii s důrazem na situaci v České republice* (49 stran včetně resumé, glosáře a seznamů zdrojů a příloh, z toho 32 stran vlastního textu)

Autorka předkládané bakalářské práce si vybrala úzce specializované téma z oblasti práva, když se zaměřila na představení legálních možností cizinců nabývat nemovitosti v Evropské unii (EU) obecně a v České republice (ČR) zvláště s cílem pokusit se srozumitelně osvětlit pravidla hry v dané oblasti (s. 10). Pustila se tak do náročného úkolu vyžadujícího na studenta neprávnického oboru nadstandardně široké seznámení se s příslušnou právní úpravou.

Předkládaná bakalářská práce je přínosná přesvědčivým a relativně přehledným zpracováním zvolené problematiky, která v integrované Evropě neustále nabývá na významu. Především oceňuji poctivou práci s prameny práva české i evropské provenience, jakož i snahu objasnit a správně používat rozhodující pojmy z dané oblasti.

Naznačeným cílům odpovídá popisná metoda zpracování i struktura práce, kterou autorka mimo úvod a závěr rozčlenila do tří kapitol. V první kapitole nejprve vysvětluje základní pojmy typu cizinec a nemovitost, jejichž legální definice vyhledala v příslušné legislativě. V následujících dvou kapitolách pak rozebírá samotnou právní úpravu nabývání nemovitostí cizinci v ČR resp. v EU. Tyto kapitoly jsou bohužel poněkud nepřesně nazvané „Právní úprava nabývání nemovitostí“ a „Analýza nabývání nemovitostí“, což svádí k dojmu, že druhá kapitola popíše legální možnosti nabývání nemovitosti cizinci a třetí kapitola pak praktickou realizaci těchto možností. Jejich obsahem je ale v obou případech představení existující legislativy, a to jak české, tak evropské. Autorka přibližuje nejprve vnitrostátní předpisy upravující statut cizince a jejich možnosti nabývat české nemovitosti (Zákon o pobytu cizinců, Devizový zákon) a dále rámcová pravidla komunitárního práva, s nimiž musejí být národní předpisy v souladu (principy volného pohybu osob a kapitálu), aby ve třetí kapitole přiblížila úpravu převodu vlastnického práva dle českého občanského práva a především dočasné výjimky z principu volného nabývání nemovitostí občany EU, které si vyjednaly jednotlivé členské země EU v přístupových smlouvách a jež jsou rovněž nedílnou součástí evropské legislativy. Místy se také zdá, že autorce činí jisté potíže udržet své myšlenky v dostatečně sevřeném rámci vymezeném názvy jednotlivých částí textu.

Po věcné stránce je možné práci označit za zdařilou, neboť nenajdeme mnoho faktických nepřesností. Přesto se místy vyskytují jako např. špatná datace podpisu Přístupové smlouvy ČR do EU (s. 8), poznámka o evropských zákonech (s. 10), smíchání ESVO a EHP v jeden celek (s. 38), pomýlené je též tvrzení o zakotvení vyjednaných výjimek v oblasti nabývání nemovitostí v Bulharsku a Rumunsku ve Smlouvě o Ústavě pro Evropu a nikoli v přístupové smlouvě (s. 32).

Po formální a jazykové stránce je bohužel nutné práci hodnotit méně pozitivně. Práce se vyznačuje množstvím pravopisných chyb (např. úsměvný pravopis slova *niance* na s. 11), překlepů (na pomezí mezi překlepem a věcnou chybou je pravopis adjektiva *schenghenský* na s. 13) i chyb v interpunkci. Vadou je též místy nejasné vyjadřování autorky a ani zvolený styl nelze vždy označit za odborný. Nacházíme též formální nedotaženosti jako např. dvojitá velikost písma v poznámkách pod čarou či nezavádění zkratk pro později používané termíny (např. EU). Vyskytují se též nelogičnosti v práci s prameny (např. označení vlastního konstatování, že si Malta nevyjednala žádné omezení v oblasti volného pohybu kapitálu za přímou citaci Smlouvy o přistoupení na s. 35) a elementární podobu má též připojený dvojjazyčný glosář. Konečně v rozporu se stanovenými pravidly je zpracováno francouzské

resumé, které nepostihuje všechny části práce v její úplnosti a v rozporu s presumovanou neutrální povahou přináší i nové informace.

Přes uvedené výhrady působí předkládaná bakalářská práce poměrně kvalitním dojmem. Autorka se v průběhu práce úspěšně vyrovnala s úskalím zadání vyžadujícím aktivní dohledání použitelných primárních i sekundárních zdrojů, s nimiž dokázala řádně pracovat. Pozitivním dojmem působí snaha vyjádřit vlastní názor na některé aspekty uvedené problematiky (zejména v podkapitole 2.3., kde se odvážně pouští do srovnání české a evropské legislativy). Autorka tak prokázala značný přehled v dané problematice evidentně podložený důkladným studiem příslušné legislativy. Z několika praktických příkladů (např. z poznámky o využívání hypotečních úvěrů na zakoupení nemovitostí cizinci v ČR na s.19) je však patrné, že práci by prospělo alespoň stručné zhodnocení praktického dopadu popsanych pravidel na situaci panující na realitním trhu v ČR resp. v EU.

Směrem k obhajobě proto doporučuji, aby se autorka po představení základních premis své práce zaměřila na představení reálného stavu v oblasti nabyvání nemovitostí cizinci v ČR.

Celkový dojem z předkládané bakalářské práce je příznivý, nicméně ji pro výše uvedené výhrady navrhuji klasifikovat známkou **velmi dobře**.

České Budějovice, 5.6.2009

Mgr. et Mgr. Ivo Petru, Ph.D.

