

6. 8. 2003

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Majetek cizinců v České republice a jeho ochrana před vyvlastněním

Obchodní zákoník v § 25 chrání majetkovou účast cizince na podnikání v České republice a stanovuje podmínky, kdy je tento majetek možno vyvlastnit. Pravidla vyvlastnění majetku zahraniční osoby obsažená v obchodním zákoníku nalezou uplatnění, jen pokud mezinárodní smlouva – jedná se tu především o dvoustranné dohody na ochranu investic nestanoví něco jiného. Těchto dohod uzavřela Česká republika s nejrůznějšími státy světa již několik desítek.

Vyvlastnění představuje jeden z nejdůležitějších zásahů do majetkové sféry subjektů, jak fyzických tak i právnických osob. Z těchto důvodů podléhá přísným zákonným kritériím, která jsou poměrně podrobně popsána v čl. 11 odst. 4 Listiny základních svobod a v dalších předpisech zejména v § 128 odst 2 Občanského zákoníku (zák. 40/1964 Sb. v platném znění) a dále v §§ 108-116 zák. č. [50/1976](#) Sb., stavební zákon.

Vyvlastnění majetku cizinců podléhá dalším (přísnějším) kritériím jejichž vyjádření je předmětem pozornosti speciální právní úpravy:

1) Obchodní zákoník v § 25 chrání majetkovou účast cizince na podnikání v České republice a stanovuje podmínky, kdy je tento majetek možno vyvlastnit. Pravidla vyvlastnění majetku zahraniční osoby obsažená v obchodním zákoníku nalezou uplatnění, jen pokud mezinárodní smlouva – jedná se tu především o dvoustranné dohody na ochranu investic nestanoví něco jiného. Těchto dohod uzavřela Česká republika s nejrůznějšími státy světa již několik desítek.

2) Dvoustranné dohody na ochranu investic stanovují další dodatečné podmínky, které musí být splněny při vyvlastnění majetku zahraničních investorů. Tyto podmínky se týkají zejména výše a způsobu vyplácení náhrady.

Vyvlastnění majetku, který užívá cizinec-podnikatel (zahraniční osoba) k podnikatelským účelům upravuje vnitrostátní předpis – obchodní zákoník. Obchodně právní úprava zde však přihlíží k mezinárodním závazkům České republiky, přijatých v této oblasti, zde opět poukazují na dvoustranné dohody o ochraně investic.

Práva a povinnosti zahraničních osob při podnikání v České republice je předmětem regulace obsažené v §§ 21- 26 Obchodního zákoníku (dále jen Obz).

Co se rozumí zahraniční osobou stanoví § 21 odst. 1 Obz – je to fyzická osoba s bydlištěm a právnická osoba se sídlem mimo území České republiky. Ochranu majetkových zájmů zahraniční osoby při podnikání v našem státě upravuje § 25 Obz. Dle tohoto ustanovení může být majetek zahraniční osoby související s podnikáním v České republice nebo majetek právnické osoby se zahraniční majetkovou účastí v České republice vyvlastněn nebo vlastnické právo omezeno jen na základě zákona a ve veřejném zájmu, který není možno uspokojit jinak.

Z dikce zákona vyplývá, že ochrana majetkových zájmů zahraniční osoby obsažená v Obz se týká výhradně majetku určeného k podnikatelským účelům, nikoliv tedy majetku určeného k účelům nevýdělečným (včetně majetku sloužícího obecně prospěšným cílům).

Proti rozhodnutí o vyvlastnění rozhodnutí lze podat opravný prostředek u soudu (v současné době je tímto opravným prostředkem žaloba dle § 4 odst. 1 písm. a) zák. č. [150/2002](#) Sb. o soudním řádu správním). Za vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva musí být poskytnuta bez prodlení náhrada, odpovídající plné hodnotě majetku dotčeného těmito opatřeními v době, kdy byla tato opatření uskutečněna. Náhrada musí být volně převoditelná v cizí měně. Úprava obsažená v § 25 obchodního zákoníku se uplatní, pokud mezinárodní smlouva nestanoví něco jiného.

Těmito smlouvami jsou, jak již bylo výše zmíněno zejména dohody o vzájemné podpoře a ochraně investic, které mohou přiznat zahraničním osobám větší standart právní ochrany.

Ochrana před vyvlastněním je dle těchto dohod poskytována tzv. investicím fyzické či právnické osoby, příslušníka jednoho smluvního státu na území druhé smluvní strany. Osoba investora je dle těchto smluv určována různě, jako příklad si uvedme definici „investora“ jak je uvedena v čl. 2 odst. 2 Dohody mezi ČR a Itálií o podpoře a ochraně investic, která byla publikovaná pod č. 277/1997 Sb. „Pojem "investor" znamená jakoukoli fyzickou nebo právnickou osobu, která investuje, přímo nebo prostřednictvím své pobočky, na území druhé smluvní strany.

- a) Pojem "fyzická osoba" znamená jakoukoli fyzickou osobu mající státní občanství některé ze smluvních stran v souladu s jejím právním řádem.
- b) Pojem "právnická osoba" znamená, s ohledem na každou ze smluvních stran, jakoukoli společnost zaregistrovanou nebo zřízenou v souladu s jejím právním řádem a uznanou jím za právnickou osobu, která má trvalé sídlo na území některé ze smluvních stran, jako například veřejné společnosti, sdružení, obchodní společnosti, nadace a spolky, bez ohledu na to, zda jejich ručení je omezené, či nikoliv.“

Co se však považuje za investici ?

V současné smluvní praxi významných států se uplatňují standartní definice investic. Tyto standartní definice jsou s nepatrnými modifikacemi používány i ostatními státy a objevují se i ve smlouvách uzavřených Českou republikou. Ač se tyto definice v jednotlivých smlouvách v podrobnostech liší, je všem společná snaha o co nejširší vymezení investic. Za investici se tak v podstatě považuje veškerý majetek, jimž se občan jedné smluvní strany účastní hospodářských aktivit na území druhé smluvní strany. Tato snaha je pochopitelná. Zájem investorů totiž logicky směřuje k co největší ochraně jejich majetku v cizích zemích před netržními riziky, mezi která vyvlastnění nepochybně patří.

Pro ilustraci si uvedme vymezení investice obsažené v článku 1 Dohody mezi Českou republikou a Velkou Británií o ochraně investic:

„Pojem „investice“ označuje všechna aktiva náležející investorovi jedné smluvní strany na území druhé smluvní strany v souladu s právním řádem této druhé smluvní strany v jakémkoli oboru hospodářství, a to zejména:

- a) movitý a nemovitý majetek a všechna věcná práva s tím spojená, včetně hypoték, zástav a ručení;
- b) akcie, vklady a obligace společnosti a jiné formy účasti na společnosti;
- c) peněžní pohledávky nebo nároky na plnění podle smlouvy mající finanční hodnotu,
- d) práva z oblasti duševního vlastnictví, včetně nehmotných výhod spojených s dobrým jménem nebo pověstí podniku (goodwill), know-how a technických postupů;
- e) podnikatelská oprávnění vyplývající ze zákona nebo, v souladu s právním řádem příslušné smluvní strany, na základě smlouvy včetně oprávnění k průzkumu, těžbě, kultivaci nebo využívání přírodních zdrojů.“

Smlouvy o vzájemné podpoře a ochraně investic obsahují přísné podmínky pro vyvlastnění investic. Typická vyvlastňovací doložka by mohla znít asi takto:

„Investice nebudou vyvlastněny. . . s výjimkou veřejného zájmu. Vyvlastnění bude provedeno podle zákona na nediskriminačním základě a bude doprovázeno opatřeními k zaplacení okamžité, přiměřené a účinné náhrady. Taková náhrada se bude rovnat tržní hodnotě vyvlastněné investice bezprostředně před vyvlastněním nebo než se zamýšlené vyvlastnění stalo veřejně známým.“

Dotčený investor má dále právo požádat o neodkladné přezkoumání svého případu včetně výše náhrady a způsobu jejího placení soudním nebo jiným nezávislým orgánem smluvní strany.

Investorům bývá zaručeno právo na volný přechod náhrady za vyvlastnění ve volně směnitelné měně a právo na předložení sporu k arbitrážnímu řízení, jenž vede nejčastěji Mezinárodní středisko pro

řešení sporů z investic Mezinárodní středisko pro řešení sporů z investic bylo zřízeno Washingtonskou úmluvou o řešení sporů z investic mezi státy a občany druhých států (č. [420/1992](#) Sb.) Česká republika je smluvní stranou této úmluvy. Příslušnost mezinárodního střediska ovšem bývá pouze jednou z nabízených alternativ. Jinou možností může být spornými stranami dohodnutá příslušnost ad hoc sestaveného tribunálu. Postup v řešení individuálního sporu tak závisí čistě na formulaci rozhodčí doložky v dané mezinárodní smlouvě o ochraně investic.

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)