



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Kateřiny Hykešové a soudců JUDr. Evy Miláčkové a Mgr. Lucie Kantorové ve veřejném zasedání konaném dne 28. května 2025 projednal **odvolání obžalovaných a) W** **F**, narozeného , a **b) N** **B**, narozené , proti rozsudku Okresního soudu Praha-východ ze dne 24. března 2025, číslo jednací 16 T 203/2024–246, a rozhodl

takto:

Podle § 258 odstavec 1 písmeno d) trestního řádu se napadený rozsudek **ruší ohledně obou obžalovaných v celém rozsahu.**

Podle § 259 odstavec 3 písmeno a) trestního řádu se ve věci znovu rozhoduje tak, že se

obžalování

W **F**,

narozený 1 v , trvale bytem ,
, fakticky , a

N **B**,

narozená v , trvale bytem ,
,

se podle § 226 písmene b) trestního řádu **zprošťují obžaloby** státního zástupce Okresního státního zastupitelství Praha-východ ze dne 22. prosince 2024, spisová značka ZT 303/2024, pro skutek, spočívající v tom, že

při vědomí toho, že rozsudkem Krajského soudu v Praze ze 17. ledna 2024, č. j. 26 Co 125/2023-33, byl potvrzen rozsudek Okresního soudu Praha-východ ze 13. června 2023, č. j. 36 C 224/2022-181, jímž bylo rozhodnuto o tom, že je oprávněná výpověď z nájmu domu z 26. dubna 2022, která byla dána obžalovaným ze strany poškozené **N** **R**, narozené , od 17. ledna do 9. září 2024 bez jakékoliv úplaty a bez jakéhokoliv platného právního titulu, bez souhlasu a proti vůli poškozené jakožto majitelky předmětného domu, obývali rodinný dům na adrese , soudní obvod , který jim byl původně pronajat poškozenou, přičemž obžalování ani přes výzvu

Shodu s prvopisem potvrzuje Drahomíra Špičková

k předání nemovitosti z 24. února 2024 ze strany poškozené rodinný dům neopustili, čímž poškozené způsobili újmu na majetkových právech,

v němž byl spatřován přečin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytového prostoru podle § 208 odstavec 1 trestního zákoníku ve spolupachatelství podle § 23 trestního zákoníku,

neboť v žalobním návrhu označený skutek není trestným činem.

Podle § 229 odstavec 3 trestního řádu se poškozená [REDAKCE] N [REDAKCE] R [REDAKCE] narozená [REDAKCE], trvale bytem [REDAKCE] odkazuje s nárokem na náhradu škody na řízení ve věcech občanskoprávních.

Odůvodnění

1. Napadeným rozsudkem okresní soud obžalované uznal vinnými přečinem neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru podle § 208 odst. 1 tr. zákoníku spáchaného ve spolupachatelství podle § 23 tr. zákoníku. Za tento přečin obžalovaným uložil podle § 208 odst. 1 tr. zákoníku trest odnětí svobody v trvání 10 měsíců, jehož výkon podle § 81 odst. 1 a § 82 odst. 1 tr. zákoníku podmíněně odložil na zkušební dobu v trvání 30 měsíců. Podle § 82 odst. 3 tr. zákoníku uložil obžalovaným přiměřenou povinnost nahradit ve zkušební době podmíněného odsouzení škodu způsobenou trestným činem. Dále uložil každému z obžalovaných podle § 67 odst. 1 a § 68 odst. 1, odst. 2 tr. zákoníku peněžitý trest ve 30 sazbach po 200 Kč, tedy v celkové výměře 6 000 Kč. Podle § 228 odst. 1 tr. řádu zavázal obžalované povinností zaplatit poškozené [REDAKCE] N [REDAKCE] R [REDAKCE] na vydání bezdůvodného obohacení 208 000 Kč. Podle skutkových zjištění okresního soudu se obžalovaní měli přečinu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru dopustit jednáním uvedeným ve výroku tohoto rozsudku.
2. Proti rozsudku obžalovaní podali včasné odvolání. Poukazují na specifičnost projednávané věci, která se významnou měrou odlišuje od běžných případů tohoto typu spadajících pod skutkovou podstatu trestného činu podle § 208 odst. 1 tr. zákoníku. Mezi poškozenou a obžalovanými byly uzavřeny celkem dvě nájemní smlouvy, první s datem 23. 4. 2019 a druhá s datem 1. 5. 2019. Obě nájemní smlouvy se liší pouze datem jejich uzavření a nájemným, když v případě první nájemní smlouvy činí nájemné 26 000 Kč měsíčně počínaje její účinností a v případě druhé nájemní smlouvy činí nájemné 20 000 Kč měsíčně počínaje 1. 1. 2025. Obě byly uzavřeny na dobu neurčitou. Mezi obžalovanými a poškozenou vznikl následně spor o to, která z uvedených nájemních smluv zachycuje jejich pravou vůli. Poškozená tvrdí, že jedinou pravou je první nájemní smlouva, obžalovaní tvrdí že jedinou pravou je druhá nájemní smlouva, neboť dům byl zakoupen pro ně s tím, že do roku 2025 existoval předpoklad, že dojde k převzetí hypotečního úvěru na domě, přičemž měsíčně hrazené částky ve výši 26 000 Kč nebyly nájemným, nýbrž úhradou hypotéky. Obžalovaní druhou nájemní smlouvu předložili v červenci 2020 na Ministerstvo vnitra za účelem dokladování svého pobytu. Poškozená druhou nájemní smlouvu obžalovaným sama zaslala emailem ze dne 22. 4. 2019, o čemž nebylo v řízení pochyb a ani poškozená to nerozporevala. Poškozená v rámci prohlášení ze dne 23. 4. 2019 (tedy v den údajného podpisu první nájemní smlouvy) prohlásila, že zajistí jednomu z obžalovaných nerušené užívání domů po dobu jeho života i života nezletilého syna, neboť dům pro ně zakoupila, což doplnila vlastním prohlášením ve formě notářského zápisu, ve kterém se zavázala zřídit věcné břemeno užívání předmětného domu, a to doživotně a bezúplatně, případně dům převést bezúplatně do vlastnictví obžalovaných. Následně s obžalovanou dne 5. 9. 2019 uzavřela smlouvu o smlouvě budoucí darovací. Z WhatsApp komunikace vyplývá, že se vždy hovoří o splátce hypotéky, nikdy o nájemném. Od počátku bylo počítáno s tím, že dům byl zakoupen pro obžalované, že obžalovaní budou hradit hypotéku a následně bude dům jejich vlastnictvím. Proto jedinou pravou byla vždy druhá nájemní smlouva. První nájemní smlouva byla uzavřena výlučně na žádost poškozené v souvislosti s jejími soukromoprávními spory. I přes výše uvedené

Shodu s prvopisem potvrzuje Drahomíra Špičková

dospěly soudy k nelogickému a nesmyslnému závěru, že platnou je první nájemní smlouva, přičemž druhá nájemní smlouva byla označena za zdánlivou. Poškozená jako advokátka s nimi podepsala budoucí darovací smlouvu na dům a dvěma prohlášeními potvrdila, že jim dům převede bezúplatně. Poté, co se s obžalovanými rozhádala, začala tvrdit, že druhou nájemní smlouvu nikdy nepodepsala (ačkoliv znaleckým posudkem byl zjištěn opak) a že jedinou pravou nájemní smlouvou je první nájemní smlouva. Následně byl dům odpojen od přívodu elektrické energie, přičemž se poškozená násilím domáhala vstupu do domu, což vyvrcholilo dne 31. 5. 2024 podáním žaloby na ochranu z rušené držby, na jejímž základě bylo dne 11. 6. 2024 poškozené uloženo strpět užívání domu ze strany obžalovaných. Přesto obžalovaní byli uznáni vinnými tím, že dům užívali od 17. 1. do 9. 9. 2024 bez úplaty a bez platného právního titulu. Okresní soud se i přes vše výše uvedené bez dalšího spokojil s výpovědí poškozené v hlavním líčení, která také v rozporu se skutečným stavem uvedla, že dům byl v žalostném stavu, ačkoliv předávací protokol k němu včetně fotodokumentace hovoří o opaku. Není pravdou, že již dnem 17. 1. 2024 bylo pravomocně soudem druhého stupně rozhodnuto o tom, že výpověď z 26. 4. 2022 byla poškozenou dána po právu. Předmětný rozsudek nabyl právní moci až dne 11. 3. 2024. Proti rozhodnutí odvolacího soudu obžalovaní podali dovolání včetně žádosti o odklad právní moci rozsudku, o kterém rozhodl Nejvyšší soud dne 25. 11. 2024. Skutková zjištění okresního soudu jsou proto nesprávná, kdy okresní soud výše uvedené okolnosti případu ignoroval a na jejich hodnocení rezignoval. Rozsah, v jakém okresní soud provedl dokazování, není dostatečný, a ani provedené důkazy nebyly řádně zhodnoceny jednotlivě i v jejich souhrnu. Rozsudek zejména trpí nesprávným právním hodnocením. Okresní soud se zcela odklonil od ustálené rozhodovací praxe Ústavního soudu stran subsidiarity trestní represe. K tomu obžalovaní citují z nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 413/04 a z komentářové literatury a zásadu subsidiarity trestní represe podrobně rozvádí. Dovolávají se principu proporcionality s odkazem mimo jiné na nálezy Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 227/05. Dovození základního právo každého nebýt trestán, pokud lze účinně využít dostupných prostředků jiných právních odvětví. Upozorňují, že protiprávní užívání je méně intenzivní formou zásahu do objektu chráněného trestním zákoníkem. Za nesmyslné považují hodnocení okresního soudu stran nároku na náhradu škody. Okresní soud při výpočtu škody vyšel z výše nájemného dle první nájemní smlouvy. Pokud však nájemní smlouva byla ukončena výpovědí poškozené ze dne 26. 4. 2022 s tříměsíční výpovědní dobou, která uběhla ke dni 30. 7. 2022 pak první nájemní smlouva byla ukončena taktéž ke dni 30. 7. 2022. Škoda nemůže být konstruována jako nájemné z dávno zaniklé smlouvy, ale muselo by se jednat o bezdůvodné obohacení v rozsahu výše tržního nájemného za danou dobu. Tato výše bezdůvodného obohacení však nebyla v řízení zjištěna. Navrhují, aby odvolací soud napadený rozsudek v celém rozsahu zrušil a zprostil je obžaloby v plném rozsahu podle § 226 písm. b) tr. řádu, eventuálně, aby věc postoupil jinému orgánu.

3. Poškozená k odvolání obžalovaných podala vyjádření s tím, že problematika uzavírání jednotlivých nájemních smluv byla velmi podrobně řešena ve dvou civilních řízeních. Soud je podle § 9 odst. 1 tr. řádu rozhodnutím posouzením otázky oprávněnosti výpovědi vázán a není oprávněn si ji posoudit samostatně jako tzv. předběžnou otázku. Navíc tuto otázku řešil i Nejvyšší soud v podaném dovolání obžalovaných, kdy dne 25. 11. 2024 dovolání odmítl. Totožně pak Nejvyšší soud postupoval ohledně dovolání obžalovaných proti placení nájemného, když rozhodnutím ze dne 24. 3. 2025 dovolání odmítl. Respektovala usnesení Okresního soudu Praha-východ sp. zn. 46 C 200/2024, který jí uložil, aby strpěla, (ač protiprávní) užívání domu ze strany obžalovaných, nicméně obžalovaní toto rozhodnutí pojmulí tak, že mohou beztrestně dům poškozené užívat a ničit. Argumentace obžalovaných je zcestná, nemají žádnou sebereflexi. Obžalovaný byl osobně přítomen dne 17. 1. 2024 jednání u Krajského soudu v Praze, tedy vědomost obžalovaných o tom, že dům obývají protiprávně, byla nade vší pochybnost zřejmá od tohoto dne. Nadto obžalovaní od října 2020 za obývání domu nic nehradili a tento pobyt se snažili všemi dostupnými právními prostředky co nejvíce prodloužit. Jejich jednání

pocit'uje jako újmu nejen ekonomickou, ale také morální. Obžalovaní opominají ustanovení § 2295 občanského zákoníku, podle kterého „Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.“

4. Z podnětu odvolání obžalovaných krajský soud jako soud druhého stupně podle § 254 odst. 1 tr. řádu přezkoumal zákonnost a odůvodněnost napadeného rozsudku, přezkoumal i správnost postupu řízení, které vydání napadeného rozsudku předcházelo, a to z hlediska vytýkaných vad, přičemž k vadám, které nebyly odvoláním výslovně vytýkány, odvolací soud mohl přihlížet, jen pokud by měly vliv na správnost výroků, proti nimž odvolání bylo podáno, a dospěl k závěru, že odvolání obžalovaných je důvodné stran hodnocení materiální stránky trestného činu.
5. Řízení před okresním soudem bylo vedeno v souladu se zákonem a právo obhajoby obžalovaných zkráceno nebylo. Okresní soud provedl v souladu s procesními předpisy dokazování v rozsahu postačujícím pro rozhodnutí, ostatně žádné návrhy na doplnění dokazování u hlavního líčení nebyly vzneseny. Provedené důkazy zhodnotil postupem stanoveným v § 2 odst. 6 tr. řádu a učinil z toho logicky vyplývající skutkové závěry. Úvahy, kterými se ve svém rozhodnutí řídil, dostatečně srozumitelně vyjádřil v odůvodnění napadeného rozsudku. Odvolací soud se se skutkovými závěry nalézacího soudu plně ztotožňuje a zjištěný skutkový stav věci považuje za zcela správný, mající spolehlivou oporu ve výsledcích provedeního dokazování. Krajský soud však nesouhlasí s právními závěry okresního soudu a s jejich odůvodněním.
6. Není pochyb o tom, že poškozená zakoupila částečně z úvěrovaných prostředků rodinný dům na adrese [REDAKCE], a tento předala k užívání obžalovaným, kteří se do něj nastěhovali v dubnu 2019. Ohledně domu poškozená s obžalovanými, případně poškozená sama, sepsala několik listin. Jedná se o nájemní smlouvu ze dne 23. 4. 2019, prohlášení poškozené ze dne 23. 4. 2019, nájemní smlouvu ze dne 1. 5. 2019, smlouvu o uzavření budoucí darovací smlouvy ze dne 5. 9. 2019 a notářský zápis ze dne 10. 12. 2019. Obžalovaní platili poškozené od nastěhování do domu do listopadu 2020 částku 26 000 Kč měsíčně. Dne 26. 4. 2022 poškozená podala výpověď z nájmu domu. Obžalovaní se před občanskoprávními soudy domáhali žalobou určení, že výpověď je neoprávněná. Okresní soud Praha-východ rozsudkem ze dne 13. 6. 2023, sp. zn. 36 C 224/2022, žalobu zamítl a Krajský soud v Praze rozsudkem ze dne 17. 1. 2024, sp. zn. 26 Co 125/2023, tento rozsudek soudu prvního stupně potvrdil.
7. Krajský soud ve shodě s okresním soudem má za prokázané, že obžalovaní od 17. 1. 2024 do 9. 9. 2024 (datum doručení usnesení o zahájení trestního stíhání) bez úplaty, bez platného právního titulu, bez souhlasu a proti vůli poškozené jakožto majitelky domu, dům obývali a tento neopustili ani přes výzvu k předání nemovitosti z 24. 2. 2024, čímž poškozené způsobili újmu na majetkových právech a formálně naplnili po objektivní stránce skutkovou podstatu přečinu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytového prostoru podle § 208 odst. 1 tr. zákoníku. Stěžejní pro hodnocení objektivní stránky trestného činu je skutečnost, že obžalovaní obývali dům proti vůli poškozené, která podala výpověď z nájmu, kterou uznal i občanskoprávní soud, a bez jakéhokoli protiplnění a byli tedy minimálně srozuměni s tím, že dům užívají protiprávně, čímž je naplněna i subjektivní stránka trestného činu. V návaznosti na odvolací námitky obžalovaných krajský soud uvádí, že okresní soud sice v odůvodnění napadeného rozhodnutí nesprávně označuje datum 17. 1. 2024 za datum nabytí právní moci předmětného rozhodnutí krajského soudu sp. zn. 26 Co 125/2023, ačkoliv nabylo právní moci dne 11. 3. 2024, avšak ve skutkové větě se o okamžiku nabytí právní moci nehovoří, a pro trestněprávní posouzení věci je významné, i s ohledem na přítomnost obžalovaného u veřejného zasedání, datum vyhlášení rozhodnutí, nikoliv nabytí právní moci.
8. Okresní soud dospěl k závěru, že zjištěné protiprávní jednání obžalovaných je trestným činem i po stránce materiální, tedy že na něj nedopadá korektiv zásady subsidiarity trestní represe.

Tento závěr okresní soud odůvodnil tím, že obžalovaní neměli, byť minimální důvod, předpokládat, že jim svědčí právo užívat nemovitost, nebo pochybnosti o (ne)oprávněnosti jejího užívání. Takový důvod však neměli, když jim pro neplacení nájemného byla dána výpověď z nájmu, která byla dne 17. 1. 2024 potvrzena druhostupňovým soudem. Jednání obžalovaných poukazuje na snahu prodloužit svůj pobyt v domě bez snahy cokoliv hradit, což podle okresního soudu přesahuje hranice čistě občanskoprávního sporu a je zapotřebí jej řešit prostředky trestního práva. Proti použití subsidiarity trestní represe vystupuje také absence sebereflexe obžalovaných. Uzavřený smír v řízení o vyklizení nemovitosti nelze obžalovaným přičítat k dobru. Nelze přihlížet k výsledku civilního řízení ohledně rušené držby, neboť rozhodnutí o rušené držbě nijak nehodnotí oprávněnost užívání nemovitosti po podání výpovědi a nedává tak důvod domnívat se, že je užívání domu v souladu s existujícím právním titulem. Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 413/04, kterým obžalovaní argumentují, byl vydán za dřívější úpravy, kdy zákon spojoval neobnovení nájemní smlouvy s podáním žaloby na vyklizení. Nynější právní úprava je však odlišná, k neprodloužení nájmu již není zapotřebí podávat žalobu na vyklizení, a nelze tak bez dalšího uvedený nález aplikovat (viz také Nejvyšší soud sp. zn. 6 Tdo 1161/2020, 3 Tdo 280/2020, 7 Tdo 609/2017).

9. Podle názoru krajského soudu okresní soud nehodnotil aplikaci zásady subsidiarity trestní represe na posuzovaný případ správně z následujících důvodů.
10. Krajský soud předně zdůrazňuje, že nepovažuje posuzovaný vztah mezi poškozenou a obžalovanými za standardní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem, což vyplývá jednak z výpovědi poškozené, jednak z listinných důkazů (zejména prohlášení poškozené ze dne 23. 4. 2019, smlouva o uzavření budoucí darovací smlouvy ze dne 5. 9. 2019, notářský zápis ze dne 10. 12. 2019). Vztahy mezi poškozenou a obžalovanými okresní soud opomněl zahrnout do své hodnotící úvahy a specifika jejich vztahů, které se promítly do řady písemných právních úkonů ohledně domu, chybně nerefletoval v žádném směru. Okresní soud dostatečně neuvažil výpověď poškozené, která u hlavního líčení vypověděla, že se s obžalovanými přátelili od počátku roku 2018, svěřovala se jim, byla správcem ubytovny v [REDAKCE] (ohledně které je zatížena úvěrem 42 000 000 Kč), při provozování ubytovny spolupracovala se společností obžalovaného S [REDAKCE], poté zjistila, že si obžalovaný ponechává část tržby, že si ji tajně nahrával a spojil se s jejím bývalým klientem, se kterým má spory. Dům kupovala pro obžalované, vzala si na něj úvěr s bratrem, zastavila jinou nemovitost, částečně zaplatila ze svých prostředků. Poškozená s obžalovanými ohledně domu sepsala dvě nájemní smlouvy, první dne 23. 4. 2019 (s nájemným 26 000 Kč měsíčně počínaje od účinnosti smlouvy) a druhou dne 1. 5. 2019 (s nájemným 20 000 Kč měsíčně počínaje 1. 1. 2025), obě smlouvy byly uzavřeny na dobu neurčitou s právem přihlášení trvalého pobytu obžalovaných. Dne 23. 4. 2019 poškozená písemně prohlásila, že dům zakoupila pro obžalovanou a zavázala se, že po dobu jejího života a po dobu života jejího syna A [REDAKCE] F [REDAKCE] zajistí nerušené užívání nemovitosti a nikdy nebude požadovat, aby se vystěhovali, pokud k tomu nedojde vzájemnou dohodou (č. l. 210). Dne 10. 12. 2019 formou notářského zápisu prohlásila, že s ohledem na to, že z důvodu zástavního práva není možné zřídit věcné břemeno spočívající v doživotním užívání domu ve prospěch obžalovaných a A [REDAKCE] F [REDAKCE] zavazuje se je nerušit v užívání nemovitosti po dobu, po kterou budou nemovitosti užívat, že po dobu užívání nemovitostí těchto osob nemovitosti nezciží. Dále se zavázala zřídit do zaplacení úvěru obžalovaným věcné břemeno spočívající v doživotním užívání domu, popřípadě po dohodě dům na tyto osoby, nebo osoby jimi určené, bezplatně převést do vlastnictví. Dne 5. 9. 2019 obžalovaná jako budoucí obdarovaný a poškozená jako budoucí darující uzavřeli smlouvu o uzavření budoucí darovací smlouvy, kterou se strany zavázaly uzavřít spolu darovací smlouvu o bezúplatném převodu vlastnictví k domu, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do pěti pracovních dnů ode dne, kdy budoucí obdarovaný vyzve budoucího dárce k uzavření darovací smlouvy. Výzvu k uzavření darovací smlouvy je budoucí strana obdarovaná oprávněna učinit kdykoliv

po uzavření smlouvy, nejpозději však do padesáti let ode dne uzavření této smlouvy. Z WhatsUp komunikace vyplývá nejen že se poškozená s obžalovaným baví o splácení hypotéky, nikoliv placení nájemného, ale také neformální tón jejich komunikace. Dále krajský soud upozorňuje na text poškozené, která obžalovanému napsala, že by ráda dořešila ubytovnu, že se blíží termíny výsledku na policii.

11. Nad rámec písemných příslibů poškozené o nerušeném doživotním užívání domu obžalovaní také disponovali soudním rozhodnutím (usnesení Okresního soudu Praha-východ ze dne 11. 6. 2024, 46 C 200/2024), které ukládalo poškozené zdržet se vnikání do domu a umožnit jim užívání domu. Na rozdíl od okresního soudu krajský soud má za to, že toto rozhodnutí má význam i z hlediska trestněprávního. Pokud občanské právo přiznalo ochranu poslednímu statutu quo, dokud nebude pravomocně rozhodnuto o vyklizení, pak nelze bez dalšího toto status quo sankcionovat trestním postihem. V této souvislosti krajský soud upozorňuje i na časové souvislosti případu, neboť tato občanskoprávní ochrana držby byla obžalovaným přiznána dokonce až poté, co Okresní soud Praha-východ pod sp. zn. 36 C 224/2022 vyslovil platnost výpovědi z nájmu a z pohledu poškozených tedy byla situace ohledně domu důvodně vnímána tak, že bude dořešena až v rámci řízení o vyklizení.
12. V návaznosti na výše uvedené krajský soud dále uvádí, že se nemohl ztotožnit s argumentací okresního soudu, kterou okresní soud kategoricky odmítl význam řízení o vyklizení nemovitosti pro posouzení společenské škodlivosti činu. Řízení o vyklizení nemovitosti skončilo až po sledovaném období tím, že Krajský soud v Praze usnesením ze dne 22. 1. 2025, sp. zn. 26 Co 309/2024, schválil smír mezi poškozenou a obžalovanými s tím, že obžalovaní se zavázali vyklidit dům do 28. 2. 2025 (což se stalo), přičemž žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů před soudy obou stupňů. Z toho je zjevné, že obžalovaní se s poškozenou nakonec dohodli na termínu vyklizení domu i s tím, že poškozená se vzdala nároku na náhradu nákladů řízení o vyklizení domu a prostředky občanskoprávního řízení byly dostatečně účinné.
13. Krajský soud oproti okresnímu soudu má za to, že i za současné občanskoprávní úpravy je nutné přihlížet k nálezů Ústavního soudu ze dne 3. 3. 2005, sp. zn. II. ÚS 413/04, který uvádí, že: „Za předpokladu, že je vedeno civilní řízení o žalobě pronajímatele na vyklizení bývalého nájemce, a to až do doby uplynutí soudem stanovené lhůty k vyklizení bytu, nelze proto bez dalšího připustit, že by se bývalý nájemce (či jinak dříve k užívání bytu legitimovaná osoba) setrváváním v předmětném bytě dopouštěl trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 249a tr. z. Tento náhled na danou problematiku považuje Ústavní soud za zásadní i při vědomí možného zneužití shora uvedených občanskoprávních institutů ochrany práv bývalého nájemce. Otázka, zda, kdy a za jakých okolností je bývalý nájemce povinen vyklidit byt, je výsostně věcí občanskoprávní (pozn. krajského soudu: Ústavní soud počítá se změnami občanskoprávní úpravy), a není nutné ani vhodné, aby do uplynutí lhůty stanovené rozhodnutím civilního soudu k vyklizení bytu ve věci zasahovaly orgány činné v trestním řízení. Trestní právo má z podstaty věci ultima ratio místo pouze tam, kde jiné prostředky ochrany práv fyzických a právnických osob jsou vyčerpány, neúčinné nebo nevhodné. Ústavní soud u posuzovaného přečinu, který má soukromoprávní základ, obecně akcentuje užití zásady subsidiarity trestní represe a jako významné vodítko pro její aplikaci určuje okamžik vyklizení, což platí i za stávající občanskoprávní úpravu. Na tomto závěru nemůže nic změnit ani judikatura Nejvyššího soudu, na kterou odkázal okresní soud, zvláště za situace, kdy v posuzované věci je neskončení řízení o vyklizení jen podpůrným argumentem pro aplikaci zásady subsidiarity trestní represe, nikoliv jediným, či hlavním. Těmi jsou zejména nestandardní vztahy mezi poškozenou a obžalovanými, přísliby poškozené o doživotním užívání domu a občanskoprávní ochrana držby.
14. Jak je uvedeno výše krajský soud se s hodnocením okresního soudu stran nemožnosti aplikace zásady subsidiarity trestní represe neztotožnil a z tohoto důvodu nemohl napadený rozsudek obstát. Proto jej krajský soud podle § 258 odst. 1 písm. d) tr. řádu zrušil ohledně obou

obžalovaných v celém rozsahu. Po zopakování stěžejních listinných důkazů (zejména prohlášení poškozené ze dne 23. 4. 2019 na č. l. 210, smlouva o uzavření budoucí darovací smlouvy ze dne 5. 9. 2019 na č. l. 197, notářský zápis ze dne 10. 12. 2019 na č. l. 211) ve veřejném zasedání ve smyslu § 259 odst. 3 písm. a) tr. řádu mohl sám ve věci rozhodnout. Provedl vlastní právní zhodnocení věci a rozhodl o zproštění obžalovaných obžaloby podle § 226 písm. b) tr. řádu, neboť v žalobním návrhu označený skutek není trestným činem pro nedostatek společenské škodlivosti (§ 12 odst. 2 tr. zákoníku).

15. Krajský soud má za prokázané, že spor ohledně užívání domu vznikl na půdorysu komplikovaných a zastřených osobních a podnikatelských vztahů mezi obžalovanými a poškozenou. Poškozená pořídila dům pro obžalované i za cenu nejen vlastního finančního zatížení a relevantními písemnými úkony jim přislíbila jeho doživotní bezplatné užívání (věčné břemeno, darování domu). Obžalovaní fakticky měli platit hypotéku, neboť dům měl připadnout jim, jejich vztah k poškozené a k domu krajský soud považuje za kvazi nájemní. Z důvodu nadstandardních vztahů poškozená také zjevně po dobu téměř jednoho a půl roku akceptovala, že obžalovaní jí žádné platby za užívání domu nehradili. Až po rozpadu vzájemných vztahů a vzniku četných sporů (ubytovna, hypotéka, kontakty s klientem poškozené, nahrávání poškozené) začala vyvíjet aktivitu k vystěhování obžalovaných z domu podáním výpovědi z nájmu. Na jedné straně tedy obžalovaní věděli, že poškozená si již nepřeje je ve svém domě nechat a že občanskoprávní soud uznal její výpověď z nájmu za platnou, na druhé straně měli písemně podloženou dohodu s poškozenou, že dům zakoupila pro ně, že jim zajistí jeho nerušené užívání po dobu jejich života, že nikdy nebude požadovat, aby se vystěhovali a dokonce, že jim dům daruje. Ochranu jejich držby poskytl i občanskoprávní soud (viz. odůvodnění shora).
16. Všechny výše uvedené atypické okolnosti případu (provázané osobní a podnikatelské vztahy, dvě nájemní smlouvy, hrazení hypotéky za poškozenou, písemné úkony poškozené deklarující doživotní přenechání domu obžalovaným, ochrana držby) jej výrazně odlišují od ostatních běžně projednávaných věcí tohoto typu, které se odehrávají mezi pronajímatelem a nájemcem na základě jediné nájemní smlouvy bez vedlejších ujednání a vztahů. Bez významu v této souvislosti není ani skutečnost, na kterou obžalovaní upozorňují svým odvoláním, že poškozená je advokátkou, a i podle přesvědčení krajského soudu měla všechny předpoklady upravit vzájemné vztahy s obžalovanými tak, aby nebyly zmatečné a soustředily se výhradně na nájemní vztah k nemovitosti.
17. Za výše rozebrané situace krajský soud dospěl k závěru, že posuzovaná věc vykazuje podstatně nižší prvky společenské škodlivosti ve smyslu § 12 odst. 2 tr. zákoníku, než je minimální hranice trestnosti, neboť se svou povahou vymyká běžným případům přečinu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru podle § 208 odst. 1 tr. zákoníku a uznání na vinu není namístě. Zároveň krajský soud neshledal zákonné důvody pro postup podle § 222 odst. 2 tr. řádu (postoupení věci jinému orgánu k projednání přestupku).
18. Okrajově krajský soud uvádí, že oba obžalovaní jsou zcela bezúhonní, jak po stránce trestněprávní, tak přestupkové, a lze se důvodně domnívat, že vyřízení věci v občanskoprávním řízení či mimosoudně bude plně dostatečné k tomu, aby si uvědomili protiprávnost svého jednání a odškodnili poškozenou. Ostatně obžalovaným již vznikly z titulu neoprávněného užívání domu finanční povinnosti na základě rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 17. 1. 2024, sp. zn. 26 Co 137/2023 (viz č. l. 54).
19. V návaznosti na zprošťující výrok krajský soud podle § 229 odst. 3 tr. řádu poškozenou odkázal s jejím nárokem na náhradu škody na řízení ve věcech občanskoprávních.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí **není** další **řádný** opravný prostředek **přípustný**.

Shodu s prvopisem potvrzuje Drahomíra Špičková

Proti tomuto rozhodnutí **lze** podat **dovolání** k Nejvyššímu soudu ČR, a to do dvou měsíců od doručení rozhodnutí, proti němuž dovolání směřuje, podáním u soudu, který ve věci rozhodoval v I. stupni. Dovolání lze podat pouze z důvodů uvedených v § 265b trestního řádu. Nejvyšší státní zástupce je může podat pro nesprávnost kteréhokoliv výroku, a to ve prospěch či v neprospěch obviněného, obviněný pak pro nesprávnost toho výroku rozhodnutí, který se ho bezprostředně dotýká. Obviněný může podat dovolání pouze prostřednictvím obhájce, jinak se takové podání za dovolání nepovažuje, byť bylo takto označeno.

Praha 28. května 2025

JUDr. Kateřina Hykešová v. r.
předsedkyně senátu