



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Berouně rozhodl v hlavním líčení konaném dne 9. 12. 2024 samosoudcem Mgr. Alešem Grombířem, takto:

takto:

Obžalovaný [Jméno obžalovaného], narozený [Datum narození obžalovaného], trvale bytem [Adresa obžalovaného],

je vinen, že

I)

dne [datum] jako jeden ze dvou jednatelů společnosti [právnícká osoba], IČ: [IČO], se sídlem [adresa], jejíž jediným společníkem byla společnost [právnícká osoba], zastoupená jednatelem [jméno FO], uzavřel na straně Prodávající Kupní smlouvu se společností [právnícká osoba], IČ: [IČO], se sídlem [adresa], na straně Kupující, již byl [Jméno obžalovaného] jediným jednatelem a společníkem, s předmětem prodeje nemovitostí:

-jednotky č. [Anonymizováno] (garáž) vymezené v pozemku st. [Anonymizováno] v k.ú. [adresa], jehož součástí je i budova čp. [Anonymizováno], jednotka zahrnuje nebytový prostor (garáž) jako samostatně oddělenou část domu čp. [Anonymizováno] a spoluvlastnický podíl o velikosti [Anonymizováno] na společných částech nemovité věci, zejména pozemcích st.

[Anonymizováno], parc. č. [Anonymizováno], parc. č. [hodnota], parc. č. [Anonymizováno] vše zapsané na LV č. [hodnota] a LV č. [hodnota] u [právnícká osoba] pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa] pro obec a k.ú. [adresa];

-jednotky č. [Anonymizováno] (garáž) vymezené v pozemku st. [Anonymizováno] v k.ú. [adresa], jehož součástí je i budova čp. [Anonymizováno] jednotka zahrnuje nebytový prostor (garáž) jako samostatně oddělenou část domu čp. [Anonymizováno] a spoluvlastnický podíl o velikosti [Anonymizováno] na společných částech nemovité věci, zejména pozemcích st.

[Anonymizováno], parc. č. [Anonymizováno], parc. č. [Anonymizováno] vše zapsané na LV č. [hodnota] a LV č. [hodnota] u [právnícká osoba] pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa] pro obec a k.ú. [adresa];

-jednotky č. [Anonymizováno]garáž) vymezené v pozemku st. [Anonymizováno] v k.ú. [adresa], jehož součástí je i čp. [Anonymizováno], jednotka zahrnuje nebytový prostor (garáž) jako prostorově oddělenou část domu čp. [Anonymizováno] a spoluvlastnický podíl o velikosti 205/21239 na společných částech nemovité věci, zejména pozemcích st. [Anonymizováno], parc. č. [Anonymizováno], parc. č. [Anonymizováno], parc. č. [Anonymizováno], vše zapsané na LV č. [hodnota] a LV č. [hodnota] u [právníká osoba] pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa] pro obec a k.ú. [adresa];

-podílu o velikosti 516/2139 z celku pozemku parc. č. [Anonymizováno], zahrada o výměře 216 m², zapsané na LV č. [hodnota] u [právníká osoba] pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa] pro obec a k.ú. [adresa];

- podílu o velikosti 516/2139 z celku pozemku parc. č. St. [Anonymizováno], zbořeniště o výměře 137 m², parc. č. [Anonymizováno], zahrada o výměře 15 m², vše zapsané na LV č. [hodnota] u [právníká osoba] pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa] pro obec a k.ú. [adresa];

za sjednanou kupní cenu v celkové výši [částka] s její úhradou nejpozději do [datum] ve prospěch Prodávajícího, dle znaleckého posudku ke dni [datum] v ceně obvyklé ve výši [částka], přičemž ze strany nového nabyvatele společnosti [právníká osoba], zastoupené jednatelem [jméno FO], došlo dne [datum] k prodeji výše popsaných nemovitostí kupujícímu [jméno FO], za kupní cenu ve výši [částka], přičemž společnost [právníká osoba] následně téhož dne [datum] uhradila původnímu vlastníku nemovitostí společnosti [právníká osoba] pouze předem sjednanou částku kupní ceny ve výši [částka], kdy tak [jméno obžalovaného] jako jednatel společnosti [právníká osoba] porušil svou povinnost jednat s péčí řádného hospodáře vyplývající z ustanovení zákona č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění, a § 51 a § 52 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, v platném znění, když jednal v rozporu s obhajitelnými zájmy poškozené společnosti [právníká osoba] a uzavřel pro ni dne [datum] zjevně nevýhodnou Kupní smlouvu, čímž této společnosti způsobil vycházející ze znaleckého posudku škodu ve výši nejméně [částka] představující její potencionální ušlý zisk jako rozdíl mezi cenou obvyklou prodávaných nemovitostí a jejich deklarovanou kupní cenou ke dni [datum],

tedy

porušil podle zákona mu uloženou povinnost opatrovat nebo spravovat cizí majetek a tím jinému způsobil škodu nikoli malou,

II)

v době od 26.2.2020 do 8.4.2021 jako jediný jednatel a současně jeden ze dvou společníků společnosti [právníká osoba], IČ: [IČO], se sídlem [adresa], podnikající jako franšizant pod ochrannou známkou reality 11 na straně Zprostředkovatele nejméně v níže uvedených případech uzavřel:

1) dne 26.2.2020 Smlouvu o rezervaci s [jméno FO] na straně Převodce, a [jméno FO], na straně Zájemce, s předmětem zprostředkování prodeje nemovitostí zapsaných na LV č. [hodnota] k.ú. [adresa], obec [adresa], vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště [adresa], za stanovenou kupní cenu ve výši [částka] a stanovenou výší rezervačního poplatku činícího provizi realitního Zprostředkovatele ve výši 100.000,- Kč, která byla dne 27.2.2020 připsána na bankovní účet Zprostředkovatele č. [č. účtu],

2) dne [datum] Rezervační smlouvu s [jméno FO] a [jméno FO] jako Vlastníky Nemovitostí, a [jméno FO], zastoupenou [jméno FO], jako Složitelem, s předmětem zprostředkování prodeje nemovitostí zapsaných na LV č. [hodnota] a č. [hodnota] k.ú. [adresa], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa], za stanovenou kupní cenu ve výši 3.599.000,- Kč a stanovenou výší rezervačního poplatku činícího provizi realitního Zprostředkovatele ve výši 72.000,- Kč, která byla dne 6.3.2020 připsána na bankovní účet Zprostředkovatele č. [č. účtu],

3) dne 14.4.2020 Smlouvu o rezervaci s [jméno FO], zastoupené [jméno FO], , na straně Převodce, a [jméno FO] [adresa], na straně Zájemce, s předmětem zprostředkování prodeje

- nemovitostí zapsaných na LV č. [hodnota] pro k.ú. [adresa] a obec [adresa] vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj za kupní cenu ve výši 2.800.000,- Kč se stanovenou výší rezervačního poplatku činícího provizi realitního Zprostředkovatele ve výši 112.000,- Kč, která byla dne 14.4.2020 připsána na bankovní účet Zprostředkovatele č. [č. účtu],
- 4) dne [datum] Rezervační smlouvu s [právníká osoba] na straně Vlastníka nemovitosti, a Dmitii [jméno FO], a [jméno FO], na straně Složitele, s předmětem zprostředkování prodeje nemovitostí zapsaných na LV č. [hodnota] v k.ú. [adresa], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa], za stanovenou kupní cenu ve výši 5.999.000,- Kč a stanovenou výší rezervačního poplatku činícího provizi realitního Zprostředkovatele ve výši 120.000,- Kč, která byla dne 4.5.2020 připsána na bankovní účet Zprostředkovatele č. [č. účtu], dne 4.6.2020 Smlouvu o rezervaci s [jméno FO], [jméno FO], na straně Převodce, a [jméno FO], a [jméno FO], na straně Zájemce, s předmětem zprostředkování prodeje nemovitostí zapsaných na LV č. [hodnota] a č. [hodnota] k.ú. [adresa], obec [adresa], vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště [adresa], za stanovenou kupní cenu ve výši 4.840.000,- Kč a stanovenou výší rezervačního poplatku činícího provizi realitního Zprostředkovatele ve výši 121.000,- Kč, která byla dne 4.6.2020 připsána na bankovní účet Zprostředkovatele č. [č. účtu],
- 5) dne 29.7.2020 Rezervační smlouvu s [právníká osoba] na straně Vlastníka nemovitosti, a [jméno FO], na straně Složitele, s předmětem zprostředkování prodeje nemovitostí zapsaných na LV č. [hodnota] v k.ú. [adresa], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa], za stanovenou kupní cenu ve výši [částka] a stanovenou výší rezervačního poplatku činícího provizi realitního Zprostředkovatele ve výši 140.000,- Kč, která byla dne 30.7.2020 připsána na bankovní účet Zprostředkovatele č. [č. účtu],
- 6) dne 4.8.2020 Smlouvu o rezervaci s [jméno FO], na straně Převodce, a [jméno FO], na straně Zájemce, s předmětem zprostředkování prodeje nemovitostí zapsaných na LV 9762 k.ú. [adresa], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa], za stanovenou kupní cenu ve výši 2.030.000,- Kč a stanovenou výší rezervačního poplatku činícího provizi realitního Zprostředkovatele ve výši 70.000,- Kč, která byla dne 4.8.2020 připsána na bankovní účet Zprostředkovatele č. [č. účtu],
- 7) dne 2.9.2020 Smlouvu o rezervaci s [jméno FO], a [jméno FO], na straně Převodce, a [jméno FO] a [jméno FO], na straně Zájemce, s předmětem zprostředkování prodeje nemovitostí zapsaných na LV č. [hodnota], č. [hodnota] a č. [hodnota] k.ú. [adresa], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa], za stanovenou kupní cenu ve výši 3.870.750,- Kč a stanovenou výší rezervačního poplatku činícího provizi realitního Zprostředkovatele ve výši 99.250,- Kč, která byla dne 10.9.2020 připsána na bankovní účet Zprostředkovatele č. [č. účtu],
- 8) dne 3.10.2020 Smlouvu o rezervaci s [jméno FO], a [jméno FO], na straně Převodce, a [jméno FO] Kříštěm, a [jméno FO], na straně Zájemce, ve znění Dodatku č. [hodnota] Smlouvy o rezervaci ze dne 30.11.2020, s předmětem zprostředkování prodeje nemovitostí zapsaných na LV č. [hodnota], č. [hodnota], č. [hodnota] a č. [hodnota] k.ú. [adresa], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa], za stanovenou kupní cenu ve výši 5.432.000,- Kč a stanovenou výší rezervačního poplatku činícího provizi realitního Zprostředkovatele ve výši 168.000,- Kč, která byla dne 5.10.2020 připsána na bankovní účet Zprostředkovatele č. [č. účtu],
- 9) dne 3.10.2020 Smlouvu o rezervaci s [jméno FO], na straně Převodce, a [jméno FO], na straně Zájemce, s předmětem zprostředkování prodeje nemovitostí zapsaných na LV č. [hodnota] k.ú. [adresa], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa], za stanovenou kupní cenu ve výši 3.266.250,- Kč a stanovenou výší rezervačního poplatku činícího provizi realitního Zprostředkovatele ve výši 83.750,- Kč, která byla dne 5.10.2020 připsána na bankovní účet Zprostředkovatele č. [č. účtu],
- 10) dne 9.10.2020 Rezervační smlouvu s [právníká osoba] na straně Vlastníka nemovitosti, a [jméno FO], a [jméno FO], na straně Složitele, s předmětem zprostředkování prodeje nemovitostí

zapsaných na LV č. [hodnota] v k.ú. [adresa], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa], za stanovenou kupní cenu ve výši 6.499.000,- Kč a stanovenou výší rezervačního poplatku činícího provizi realitního Zprostředkovatele ve výši 130.000,- Kč, která byla dne 12.10.2020 připsána na bankovní účet Zprostředkovatele č. [č. účtu],

11) dne [datum] Smlouvu o rezervaci s [jméno FO], a [jméno FO], a [jméno FO], straně Zájemce, s předmětem zprostředkování prodeje nemovitostí zapsaných na LV č. [hodnota] k.ú. [adresa], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa], za stanovenou kupní cenu ve výši 8.680.750,- Kč a stanovenou výší rezervačního poplatku činícího provizi realitního Zprostředkovatele ve výši 210.000,- Kč, která byla dne 14.10.2020 připsána na bankovní účet Zprostředkovatele č. [č. účtu],

12) dne 16.11.2020 Rezervační smlouvu s [právníká osoba] na straně Vlastníka nemovitosti, a [jméno FO], na straně Složitele, s předmětem zprostředkování prodeje nemovitostí zapsaných na LV č. [hodnota] v k.ú. [adresa], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa], za stanovenou kupní cenu ve výši [částka] a stanovenou výší rezervačního poplatku činícího provizi realitního Zprostředkovatele ve výši 90.000,- Kč, která byla dne 16.11.2020 připsána na bankovní účet Zprostředkovatele č. [č. účtu],

13) dne 9.12.2020 Smlouvu o rezervaci s [jméno FO], na straně Převodce, a [jméno FO], na straně Zájemce, s předmětem zprostředkování prodeje nemovitostí zapsaných na LV č. [hodnota] a č. [hodnota] k.ú. [adresa], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa], za stanovenou kupní cenu ve výši 2.437.500,- Kč a stanovenou výší rezervačního poplatku činícího provizi realitního Zprostředkovatele ve výši 62.500,- Kč, která byla dne 9.12.2020 připsána na bankovní účet Zprostředkovatele č. [č. účtu],

14) dne 5.12.2020 Smlouvu o rezervaci s [tituly před jménem] [jméno FO], a [tituly před jménem] [jméno FO], na straně Převodce, a Illiou Khvytsem, a Katerynou Khvyts, na straně Zájemce, s předmětem zprostředkování prodeje nemovitostí zapsaných na LV č. [hodnota], 429, 727, 738 k.ú. [adresa], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa], za stanovenou kupní cenu ve výši 5.432.000,- Kč a stanovenou výší rezervačního poplatku činícího provizi realitního Zprostředkovatele ve výši 168.000,- Kč, která byla dne 9.12.2020 připsána na bankovní účet Zprostředkovatele č. [č. účtu],

15) dne 14.12.2020 Smlouvu o rezervaci s [jméno FO], a [jméno FO], na straně Převodce, a [tituly před jménem] [jméno FO], na straně Zájemce, s předmětem zprostředkování prodeje nemovitostí zapsaných na LV č. [hodnota] a č. [hodnota] k.ú. [adresa], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa], za stanovenou kupní cenu ve výši 9.603.750,- Kč a stanovenou výší rezervačního poplatku činícího provizi realitního Zprostředkovatele ve výši 246.250,- Kč, která byla dne 16.12.2020 připsána na bankovní účet Zprostředkovatele č. [č. účtu],

16) dne 3.2.2021 Smlouvu o rezervaci s [jméno FO], na straně Prodávající, a [jméno FO], a [jméno FO], na straně Kupující, s předmětem zprostředkování prodeje nemovitostí zapsaných na LV č. [hodnota] k.ú. [adresa], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa], za stanovenou kupní cenu ve výši 4.950.000,- Kč a stanovenou výší rezervačního poplatku činícího provizi realitního Zprostředkovatele ve výši 100.000,- Kč, která byla dne 3.2.2021 připsána na bankovní účet Zprostředkovatele č. [č. účtu],

17) dne 20.3.2021 Smlouvu o rezervaci s [jméno FO], na straně Převodce, [jméno FO], a [jméno FO], na straně Zájemce, s předmětem zprostředkování prodeje nemovitostí zapsaných na LV č. [hodnota] v k.ú. a obec [adresa] vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa], za stanovenou kupní cenu ve výši 5.000.000,- Kč a stanovenou výší rezervačního poplatku činícího provizi realitního Zprostředkovatele ve výši 139.000,- Kč, která byla ve dnech 22.3.2021 a 24.3.2021 připsána na bankovní účet Zprostředkovatele č. [č. účtu],

18) dne 1.4.2021 Smlouvu o rezervaci s [jméno FO], na straně Převodce, a [jméno FO], na straně Zájemce, s předmětem zprostředkování prodeje nemovitostí zapsaných na LV č. [hodnota] k.ú. [adresa], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa]-západ, za stanovenou kupní cenu ve výši 4.800.000,- Kč a stanovenou výší rezervačního poplatku

činícího provizi realitního Zprostředkovatele ve výši 96.000,- Kč, která byla dne 6.4.2020 připsána na bankovní účet Zprostředkovatele č. [č. účtu],

19) dne 8.4.2021 Smlouvu o rezervaci s [tituly před jménem] [jméno FO], na straně Převodce, a [jméno FO], na straně Zájemce, ve znění dodatku č. 1 ke Smlouvě o rezervaci ze dne 27.6.2021, s předmětem zprostředkování prodeje nemovitostí zapsaných na LV č. [hodnota] a č. [hodnota] k.ú. [adresa], vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [adresa], za stanovenou kupní cenu ve výši [částka] a stanovenou výší rezervačního poplatku činícího provizi realitního Zprostředkovatele ve výši 80.000,- Kč, která byla dne 9.4.2021 připsána na bankovní účet Zprostředkovatele č. [č. účtu], následně prodej jednotlivých výše popsaných nemovitostí byl realizován, případně rezervační poplatek propadl dle smluvních podmínek ve prospěch Zprostředkovatele, přičemž v předmětných Smlouvách o rezervaci, s úmyslem odklonit finanční prostředky, záměrně obviněný [Jméno obžalovaného] uvedl jako bankovní spojení Zprostředkovatele účet č. [č. účtu] vedený u spol. [právnícká osoba], v jehož prospěch byly rezervační poplatky, případně provize jednotlivými Zájemci, v domněnku, že se jedná o bankovní účet Zprostředkovatele spol. [právnícká osoba], hrazeny, přičemž se jednalo o bankovní účet patřící společnosti [právnícká osoba], IČ: [IČO], se sídlem [adresa], již je obviněný [Jméno obžalovaného] jediným jednatelem a jediným společníkem, a takto obdržené finanční prostředky použil ve prospěch jím ovládané společnosti [právnícká osoba], čímž porušil svou povinnost jednat s péčí řádného hospodáře vyplývající z ustanovení zákona č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění, a § 51 a § 52 zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích, v platném znění, když jednal v rozporu s obhajitelnými zájmy poškozené společnosti [právnícká osoba], a jen za výše zmíněné platby svědků bez právního důvodu společnost [právnícká osoba] přijala částku v celkové výši 2.407.750,- Kč,

tedy

porušil podle zákona mu uloženou povinnost opatrovat nebo spravovat cizí majetek, a tím jinému způsobil značnou škodu,

čímž spáchal

ad I) přečin porušení povinnosti při správě cizího majetku podle § 220 odst. 1 tr. zákoníku,

ad II) přečin porušení povinnosti při správě cizího majetku podle § 220 odst. 1, odst. 2 písm. b) tr. zákoníku,

a odsuzuje se

za tuto trestnou činnost a za přečiny způsobení úpadku podle § 224 odst. 1 písm. a) d) tr. zákoníku a porušení povinnosti v insolvenčním řízení podle § 225 tr. zákoníku, za které byl odsouzen trestním příkazem Okresního soudu v Berouně sp. zn. 2 T 153/2022 ze dne 31. 10. 2022

podle § 220 odst. 2 tr. zákoníku za použití § 43 odst. 2 tr. zákoníku k souhrnnému trestu odnětí svobody v trvání 15 (patnácti) měsíců.

Podle §§ 81 odst. 1, 82 odst. 1 tr. zákoníku se výkon tohoto trestu podmíněně odkládá na zkušební dobu v délce 36 (třiceti šesti) měsíců.

Podle § 43 odst. 2 tr. zákoníku se ruší výrok o trestu trestního příkazu Okresního soudu v Berouně sp. zn. 2 T 153/2022 ze dne 31. 10. 2022, jakož i všechna další rozhodnutí na tento výrok obsahově navazující, pokud vzhledem ke změně, k níž došlo tímto zrušením, pozbyla podkladu.

Podle § 101 odst. 2 písm. e) tr. zákoníku soud ukládá ochranné opatření zabránění věci, a to finančních prostředků ve výši 86 123,95 Kč zajištěných na účtu společnosti [právnícká osoba], IČ: [IČO], č. ú. [č. účtu] vedeného u společnosti Reiffeisenbank a. s..

Podle § 228 odst. 1 tr. řádu je obžalovaný povinen nahradit škodu:

- společnosti [právnícká osoba], se sídlem [adresa], IČ: [IČO], ve výši [částka],

- společnosti Byty u zámečku, s.r.o., se sídlem [adresa], [adresa], IČ: [IČO], ve výši 890 000 Kč.

Odůvodnění:

1. Po provedeném hlavním líčení vzal soud za prokázaný skutkový stav uvedený ve výroku tohoto rozsudku.

2. Obžalovaný se nedoznal k trestné činnosti, pro kterou na něj byla podána obžaloba, resp. nepřipouští, že by se jednáním uvedeným v obžalobě dopustil trestné činnosti.

K bodu I. výroku rozsudku mj. uvedl, že ohledně garáží jednal podle původní dohody se společníkem [jméno FO] z roku 2014. Myslí si, že byla sepsána smlouva o smlouvě budoucí, kterou ale nenašel. Než došlo k převodu garáží, tak garáže společně užívali. Když [jméno FO] v roce 2021 z firmy neoprávněně vyvedl 4 700 000 Kč, tak se obával, že by mohl vyvést i ty garáže, které podle odhody měly být jeho, proto ty garáže podle původní dohody vyvedl na svoji společnost.

K bodu II. výroku rozsudku obžalovaný mj. uvedl, že v té době realitní kancelář (společnost [právnícká osoba]) nevytvářela zisk a dlužila mu makléřská procenta z realizovaných obchodů. Byla zde dohoda s panem [jméno FO], že z některých případů půjdou peníze přímo na účet společnosti [právnícká osoba]. Smlouva o zprostředkování sice byla uzavřena mezi společností [právnícká osoba] a klienty, peníze ale může nasměrovat na základě rezervačních smluv (jinam), peníze té společnosti ([právnícká osoba]) nepatří. Rezervace je forma úschovy, rezervační smlouva není smlouva, která by pro společnost [právnícká osoba] zřizovala příjem, ale je to částka, která se pro tu společnost uschovává, a proto byli s panem [jméno FO] domluveni, že to může proběhnout takhle. [jméno FO] policii byli vyslechnuti všichni zúčastnění (na smlouvách) a nikdo nepřišel o peníze, nestala se žádná chyba. Nyní vidí, že to měl mít s [jméno FO] písemně podložené, v té době ale „fungovali bez problémů“.

Již doložil i další platby ze společnosti [právnícká osoba] ve prospěch společnosti [právnícká osoba]. Podle obžaloby je mu dávana za vinu částka 1 170 000 Kč, ale nově doložené podklady, které získali po rekonstrukci účetnictví, tak ten rozdíl dělá jenom 93 000 Kč.

3. Svědek [jméno FO] mj. uvedl, že pokud jde o garáže v [jméno FO] Dvoře, tak když se ten projekt realizoval, půjčili si (chtěli si půjčit) s obžalovaným peníze. Protože měl obžalovaný nějaké exekuce, tak si peníze půjčil sám od známého. Byla to částka 5 – 6 milionů korun. Už od navržení projektu věděl, že garáže budou jeho. Celou dobu užívali garáže jako sklad a potom, když si vzal část peněz z firmy za prodej nemovitostí v [jméno FO] Dvoře, tak si myslel, že obžalovaný přepíše garáže na něj, ale to se nestalo, obžalovaný prostě ty garáže ukradl. Není pravdou, že by vyvedl z firmy částku 4 700 000 Kč, jak tvrdí obžalovaný, proč by vyváděl svoje peníze. Byli tak domluveni.

K bodu II. výroku svědek mj. uvedl, že to „udal na policii“. Ví jen to, co mohl zkontrolovat, tj. prodej nemovitosti [jméno FO] a prodej nemovitosti jeho dcery v Hudlicích. Peníze „šly“ podle smlouvy, ale účet na smlouvě nebyl společnosti [právnícká osoba], byl to nějaký cizí účet. Nevěděl, že takhle ve větší míře dochází ke zprostředkování, ale tušil to.

4. Svědek Kasl mj. uvedl, že obžalovaného i svědka [jméno FO] zná z realitní kanceláře [právnícká osoba], pro kterou dříve pracoval. Tuto realitní kancelář obžalovaný s poškozeným společně vlastnili. O trojgaráži ví, ale neví, co se s ní stalo, resp. kdo ji teď vlastní. Pamatuje si, že byla snad ve vlastnictví pana [jméno FO]. O žádné dohodě mezi obžalovaným a panem [jméno FO] ohledně trojgaráže neví. Porady ve společnosti [právnícká osoba] vedl obžalovaný, [jméno FO] bral spíše jako spolumajitele, resp. jako tichého společníka. Do projektů, co se týká nějakých smluvních podmínek apod. [jméno FO] nezasahoval. V [právnícká osoba] měl svůj stůl, pan [jméno FO] tam viděl 2 – 3 x týdně.

5. Svědkyně Davidová mj. uvedla, že obžalovaného zná spoustu let a zná jej také ze společnosti [právnícká osoba], u níž byla v letech 2017-2023 zaměstnána, pracovala jako asistentka v kanceláři. Její práce spočívala v tom, že byla k dispozici makléřům, když bylo potřeba zajít na katastr, něco naskenovat, založit, vyřídít pochůzky apod.. Když do firmy nastoupila, tak tam byl makléřem pan [jméno FO]. Také obžalovaný provozoval makléřskou činnost. Jednatelem společnosti byl obžalovaný, společnost vlastnil s panem [jméno FO]. [jméno FO] byl

spolumajitel, každý týden byl v kanceláři, ale nikdy nevěděla, co přesně dělá. Ví, že se prodávala trojgaráž v [jméno FO] Dvoře, obžalovaný s panem [jméno FO] se (v tu dobu) moc nebavili, takže přivezla akorát klíče od [jméno FO] a myslí, že tam byla jednou s obžalovaným, aby to vyfotili či zkontrolovali. [jméno FO] koho byla trojgaráž napsána neví, myslí si ale, že na společnost [právnícká osoba]. Co s es garáží dělo dál, neví. Obžalovaný společnost [právnícká osoba] vedl, dělal s nimi porady, vedl makléře a měl i nějaké svoje realitní případy.

6. Za podmínek ustanovení § 211 odst. 1 tr. řádu, resp. § 211 odst. 6 tr. řádu byly u hlavního líčení čteny výpovědi svědků [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO], jakož i úřední záznamy o podaném vysvětlení [jméno FO] [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO], [jméno FO] a [jméno FO]. Výpovědi těchto osob se vztahují většinou ke skutku II. výroku, jedná se o osoby, které nakupovaly nemovitosti popsané ve výroku prostřednictvím společnosti [právnícká osoba], s níž uzavřeli smlouvu o rezervaci. Tyto osoby uvedly, že většinou jednaly s obžalovaným (pokud si to pamatovaly), peníze zaslaly na účet uvedený ve smlouvě, v níž bylo uvedeno, že se jedná o účet zprostředkovatele, tj. společnosti [právnícká osoba].

7. Znaleckým posudkem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí (znalec [tituly před jménem] [jméno FO]) byla celková cena nemovitostí popsanych pod bodem I. výroku („trojgaráž“) stanovena k 21. 5. 2021 částkou 1 290 000 Kč.

8. ZnalečnĚ z oboru ekonomika odvětví účetnictví [tituly před jménem] [jméno FO] v závĚrech svého znaleckého posudku resp. ve své výpovědi před soudem mj. uvedla, že
- účetnictví společnosti [právnícká osoba] (v období let 2019-2021) bylo vedeno podle zákona o účetnictví (zákon č. 563/1991 Sb.), ale ne v jeho souladu,

- podle předloženého účetnictví za období roku 2019-2021 bylo možné zpracovat uzávĚrky, ale je otázkou, zda správnĚ a pravdivĚ,

(správnĚ podle podkladů ano, ale pravdivĚ ne, neboť není účtováno o všech skutečnostech souvisejících s podnikáním posuzované korporace.)

- v účetnictví společnosti [právnícká osoba] se nenachází (nejsou účtovány) příjmy z předmĚtných smluv o rezervaci, resp. částky z těchto smluv se nenachází ani na bankovním účtu č. [č. účtu] patřící společnosti [právnícká osoba].

ZnalečnĚ se dále ve znaleckém posudku vyjádřila k převodu, resp. k účtování finančních prostředků mezi společnostmi [právnícká osoba] a [právnícká osoba] v období let 2019-2021 s tím, že v letech 2020-2021 bylo na bankovní účet společnosti [právnícká osoba] převedeno více prostředků, než bylo vráceno a vznikl tak závazek společnosti [právnícká osoba] vůči společnosti [právnícká osoba], resp. pohledávka společnosti [právnícká osoba] vůči společnosti [právnícká osoba]. (Za období let 2019-2021 vznikla a je zaúčtována pohledávka v celkové hodnotĚ 482 450 Kč.) Zároveň znalečnĚ uvedla, že musí zmínit výsledky nálezu z bankovních výpisů, kde u výběru korporace [právnícká osoba] byla nalezena hodnota ve výši 736 450 Kč, která byla převedena z posuzované korporace a která byla právě o tuto částku za posuzované období vyšší, než byla vrácena. V účetnictví je ale zaúčtována hodnota ve výši 482 450 Kč. Do 14. 10. 2021 je tak zjištěná hodnota ve výši 737 450 Kč.

(Jedná se o účtování pohybů mezi bankovními účty, nikoliv o platby provedené korporací [právnícká osoba] za korporací [právnícká osoba]).

Při hlavním líčení znalečnĚ mj. doplnila, že každý podnikající subjekt by měl mít svůj podnikatelský účet, případně více účtů, přičemž všechny peněžní transakce při podnikání tohoto subjektu, by měly procházet přes tento účet. Pokud společnost uzavřela s jiným subjektem rezervační smlouvu a dojde k plnění z této smlouvy, tak není možné, aby šlo toto plnění na jiný účet, než na firemní účet té společnosti. Pokud jeden ze společníků vlastní ještě druhou společnost a má vůči první společnosti nějakou pohledávku, tak k uspokojení této pohledávky

může dojít např. klasickou úhradou, tzn. že se převedenou finanční prostředky na úhradu této dlužné částky, nebo např. i vzájemným zápočtem za souhlasu druhého společníka, apod.. Rezervační poplatek je v momentě jeho uhrazení příjmem společnosti, protože jinak se o tom pořád účtuje jako o pohledávce.

Dále se znalkyně k dotazům obhajoby vyjadřovala podrobně k tomu, jaké měla k dispozici účetní doklady při vypracování znaleckého posudku a jakým způsobem dospěla k částce, kterou měla společnost [právníká osoba] v předmětném období poskytnout společnosti [právníká osoba].

9. Po zhodnocení všech provedených důkazů dospěl soud k závěru, že je vina obžalovaného spolehlivě prokázána.

10. Nejprve bych chtěl soud poukázat na to, že z obhajoby a postoje obžalovaného zřetelně vyplývá, že není schopen reflektovat, potažmo respektovat to, že majetek právnických osob nelze ztotožňovat s majetkem jejich „vlastníků“, např. s majetkem jejich společníků. Obchodní společnosti či družstva mají samostatnou právní subjektivitu. Právnícké osoby mají právo prostřednictvím svých statutárních orgánů (např. jednatele společnosti) se svým majetkem nakládat, toto oprávnění ale není neomezené. Majetkem se přitom rozumí souhrn všech majetkových hodnot, tedy věcí, pohledávek a jiných majetkových hodnot.

11. Stát pomocí zákonných norem vytváří jakýsi rámec, ve kterém se musí podnikatelské subjekty při svém podnikání pohybovat. V nejobecnějším smyslu povinnost podnikatelských subjektů spravovat řádně majetek, resp. povinnost jednat při správě svého majetku s péčí řádného hospodáře vyplývá z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a z ustanovení §§ 51 a 52 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Tento základní rámec je potom podrobněji vymezen dalšími právními předpisy, např. daňovými zákony, zákonem o účetnictví a podobně.

12. Pokud se podnikatel při podnikání dostane mimo tento rámec, musí za to nést odpovědnost, a to případně i odpovědnost trestní, jak je tomu v tomto případě.

13. Ve stávajícím případě došlo k roztržce mezi 2 podnikateli ohledně finančních prostředků ve společné firmě. Jedná se o jev poměrně častý, ovšem v žádném případě nelze tyto rozpory řešit způsobem, který zvolil obžalovaný.

14. Pokud společník vyvedl ze společné firmy neoprávněně peníze (u skutku I výroku), jak tvrdí obžalovaný, tak by za to měl nést odpovědnost, ale není možno tuto situaci řešit tak, že jednáme stejně, tj. „vyvedu“ s firmy peníze také.

15. Pokud má společník pocit, že příliš svojí firmou dotoval jinou společnou firmu (skutek II výroku) výroku, tak je nutno hledat legální způsob, jak dosáhnout navrácení finančních prostředků. Nemožno ale toto řešit nelegálním „odklonem“ finančních prostředků.

16. Vlastníkem garáží v případě skutku I byla společnost Byty u Zámečku s.r.o., tato společnost jako každý podnikatelský subjekt podniká proto, aby dosáhla co největšího zisku, resp. toto je i cíl společníků. Společnost se tedy měla snažit (jako řádný hospodář) prodat tyto nemovitosti za co nejvyšší cenu, aby dosáhla co nejvyššího zisku. Společnost ale prodala nemovitosti výrazně pod cenou (za 400 000 Kč) prostřednictvím jednoho ze společníků jako jednatele firmy [právníká osoba] společnosti [právníká osoba], ovládané obžalovaným jako jediným společníkem a jednatelem této společnosti. Následně potom tato společnost prodala nemovitosti za několikanásobně vyšší cenu (1 720 000 Kč) novému vlastníku [jméno FO], přičemž potom společnost [právníká osoba] z této transakce původnímu vlastníku – společnosti Byty u Zámečku uhradila 400 000 Kč. Tímto jednáním obžalovaný úmyslně zkrátil příjem společnosti byty u Zámečku minimálně o 890 000 Kč vycházející ze znaleckého posudku z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle něhož byla cena „trojgaráže“ v předmětné době 1 290 000 Kč, resp. způsobil tak škodu této společnosti minimálně ve výši 890 000 Kč.

17. Obhajoba obžalovaného, že o této transakci věděl a původně s ní souhlasil i společník – svědek [jméno FO] nemůže v žádném případě obstát. I pokud by tomu tak bylo, tak to nic nemění na tom, že došlo k nezákonnému vyvedení finančních prostředků ze společnosti Byty u Zámečku, resp. k poškození této společnosti.

18. Obdobná situace je u skutku II. výroku, kde došlo jednáním obžalovaného k tzv. „odklonění“ finančních prostředků, které měla inkasovat společnost [právnícká osoba]. Podle smluv o zprostředkování byla zprostředkovatelem předmětných transakcí s nemovitosti společnost [právnícká osoba], plnění ze smluv mělo proto jít na firemní účet společnosti [právnícká osoba] a nikoli na účet obžalovaným ovládané společnosti [právnícká osoba]. Ostatně účet byl na smlouvách uveden zavádějícím způsobem, ostatní účastníci smlouvy byli přesvědčení, že jde o účet společnosti [právnícká osoba].

19. „Odkloněné“ finanční prostředky z předmětných smluv o zprostředkování činí celkovou částku 2 407 750 Kč. Jedná se o částku, která měla být hrazena na účet společnosti [právnícká osoba], obžalovaný svým jednáním o tuto částku zkrátil příjem společnosti, resp. obžalovaný svým jednáním způsobil poškozené společnosti [právnícká osoba] škodu v této výši.

20. Ze soudu neznámého důvodu orgány činné v přípravném trestním řízení přistoupili na obhajobu obžalovaného, že mu společnost [právnícká osoba] dlužila, resp. že tato společnost dlužila jeho společnosti [právnícká osoba]. Obžalovaný potom postupně předkládal účetní doklady, které prokazují platby společnosti [právnícká osoba] ve prospěch společnosti [právnícká osoba]. V této činnosti potom obžalovaný pokračoval i po podání obžaloby s cílem dokázat, že společnosti [právnícká osoba] ve skutečnosti vlastně žádná škoda nevznikla, příp. jenom škoda minimální, neboť společnosti [právnícká osoba] provedla platby ve srovnatelném objemu ve prospěch společnosti [právnícká osoba]. (Objem plateb společnosti Poliklinika [jméno FO] dvůr ve prospěch společnosti [právnícká osoba] potom podle dodaných dokladů posuzovala ve svém znaleckém posudku i znalkyně z oboru ekonomika, odvětví účetnictví, neboť nemohla vycházet z účetnictví společnosti [právnícká osoba], které nebylo vedeno řádně.) Tuto úvahu ale podle soudu v žádném případě přijmout nelze, resp. při takové úvaze by se tato věc stala neuchopitelnou. Je pochopitelné a běžné, že 2 firmy, které jsou úzce propojené personálně, předmětem podnikání apod., mají spolu čilý obchodní vztah, resp. dochází mezi nimi k častým peněžním transakcím. Často se stává také to, že jedna z těchto firem je „úspěšnější“ při podnikání, přičemž finančně vypomůže společnosti druhé. Musí se to ale dít v rámci zmíněného zákonného rámce, např. finanční půjčkou. Nelze to řešit ale způsobem, který zvolil obžalovaný, a to ani za situace, že se evidentně o tento příjem ze zprostředkovatelských smluv zasloužil sám, resp. ani za situace, že byl na tomto postupu se společníkem [jméno FO] domluvený, jak tvrdí. Ostatně tento způsob posouzení a zjištění škody nelze akceptovat už jenom z toho důvodu, že nejde spravedlivě rozhodnout, za jaké období (dvou či pěti let?) by se měly zjišťovat platby ve prospěch společnosti [právnícká osoba] ze strany společnosti [právnícká osoba] (a opačným směrem), když pohledávky či závazky mezi společnostmi se mohou přesouvat z roku na rok i v dlouhém období.

21. Pokud jde o obhajobu obžalovaného, že rezervační poplatky nebyly příjmem společnosti [právnícká osoba] s tím, že rezervace je forma úschovy, tak tuto obhajobu přijmout nelze. Pokud by se jednalo o depozitum u 3. osoby, muselo by to být uvedeno v rezervační smlouvě (což není), přičemž 3. osoba by byla smluvní stranou.

22. Obžalovaný tak v obou případech (u skutku I. i II. výroku) naplnil svým jednáním skutkovou podstatu přečinu porušení povinnosti při správě cizího majetku, resp. u skutku I. přečinu porušení povinnosti při správě cizího majetku podle § 220 odst. 1 tr. zákoníku, neboť porušil podle zákona mu uloženou povinnost opatrovat nebo spravovat cizí majetek (majetek společnosti Byty u Zámečku, s.r.o.) a způsobil tím škodu nikoli malou ve smyslu trestního zákoníku, u skutku II. potom přečinu porušení povinnosti při správě cizího majetku podle § 220 odst. 2, odst. 2 písm. b) tr. zákoníku, neboť porušil podle zákona mu uloženou povinnost opatrovat nebo spravovat cizí majetek (majetek společnosti [právnícká osoba]) a způsobil tím značnou škodu ve smyslu trestního zákoníku. Jelikož je obžalovaný za (toto) své jednání plně odpovědný, uznal jej soud vinným těmito trestnými činy.

23. Při úvaze o druhu a výši trestu vážil soud povahu a závažnost trestných činů, jichž se obžalovaný dopustil, když povaha a závažnost trestného činu jsou určovány podle § 39 odst. 2 tr. zákoníku zvláště významem chráněného zájmu, který byl činem dotčen, způsobem provedení

činu, okolnostmi, za kterých byl čin spáchán, osobou pachatele, mírou zavinění, pohnutkou a záměrem nebo cílem. Při stanovení druhu trestu a jeho výměry přihlédl soud i k polehčujícím a přitěžujícím okolnostem.

24. Jako k polehčující okolnosti podle § 41 tr. zákoníku mohl soud přihlédnout k tomu, že obžalovaný vedl před spácháním této trestné činnosti řádný život. Jako okolnost přitěžující vzal soud podle § 42 tr. zákoníku na zřetel to, že se obžalovaný dopustil více trestných činů.

25. Vzhledem k tomu, že se obžalovaný stávající trestné činnosti dopustil předtím, než mu byl doručen trestní příkaz v případě jeho předchozího odsouzení, ukládal soud obžalovanému podle § 43 odst. 2 tr. zákoníku souhrnný trest za celou sbíhající se trestnou činnost, přičemž současně zrušil výrok o trestu předcházejícího rozhodnutí.

26. (Obžalovaný byl trestním příkazem Okresního soudu v Berouně sp. zn. 2T 153/2022 ze dne 31. 10. 2022 odsouzen za přečiny způsobení úpadku podle § 224 odst. 1 písm. a)d) tr. zákoníku a porušení povinnosti v insolvenčním řízení podle § 225 tr. zákoníku k úhrnnému podmíněnému trestu odnětí svobody v trvání 10 měsíců se zkušební dobou v délce 20 měsíců. Trestní příkaz byl obžalovanému doručen dne 3. 11. 2022, právní moci nabyl trestní příkaz dne 22. 11. 2022.)

27. Soud uložil obžalovanému za této situace trest odnětí svobody vyměřený ještě v dolní čtvrtině trestní sazby uvedené v § 220 odst. 2 tr. zákoníku ve výměře 15 měsíců, jehož výkon podmíněně odložil na zkušební dobu v délce 36 měsíců, jelikož má s ohledem na osobu obžalovaného, jakož i s ohledem na všechny okolnosti tohoto případu důvodně za to, že k působení na obžalovaného, aby vedl v budoucnu řádný život není výkonu trestu třeba. Současně soud zrušil výrok o trestu trestního příkazu Okresního soudu v Berouně sp. zn. 2T 153/2022 ze dne 31. 10. 2022.

28. (Soud při ukládání trestu, resp. jeho výměry přihlédl např. i k tomu, že obžalovaný v případě skutku II. se sám podstatnou měrou zasloužil o příjem finančních prostředků ze zprostředkovatelských smluv, tyto ale odklonil nezákonným způsobem.)

29. Soud se nakonec rozhodl neuložit obžalovanému státním zástupcem navrhovaný trest zákazu činnosti spočívající v zákazu výkonu funkce člena řídicího, kontrolního nebo správního orgánu právnické osoby, a to přesto, že obžalovaný podniká, resp. dosud podnikal „partyzánským“ způsobem. (Mimo výše uvedenou trestnou činnost byl trestním příkazem Okresního soudu v Berouně sp. zn. 8T 149/2023 ze dne 30. 11. 2023 odsouzen za přečin porušení povinnosti učinit pravdivé prohlášení o majetku podle § 227 tr. zákoníku k peněžitému trestu ve výměře 40 000 Kč. Vzhledem k tomu, že obžalovaný peněžitý trest uhradil, došlo k zahlazení tohoto odsouzení, resp. není možno k tomuto odsouzení přihlížet.) Soud má za to, že uložený trest bude pro obžalovaného dostatečným varováním, aby v případě dalšího podnikání podnikal zákonným způsobem.

30. Dále soud uložil podle § 101 odst. 2 písm. e) tr. zákoníku ochranné opatření zabrání věci, a to finančních prostředků ve výši 86 123,95 Kč zajištěných na účtu č. [č. účtu] společnosti [právníká osoba] vedeného u společnosti Reiffeisenbank, a.s.. Jak vyplývá z dokazování, právě na tento účet obžalovaný „odkláňel“ finanční prostředky plynoucí ze spotřebitelských smluv, které měly být podle těchto smluv zasílány na účet společnosti [právníká osoba], resp. měly se stát majetkem této společnosti. Finanční prostředky na předmětném účtu jsou tedy výnosem z trestné činnosti, které náleží společnosti [právníká osoba], na kterou je obžalovaný převedl (vyvedl).

31. Soud uložil obžalovanému i povinnost nahradit škodu, kterou svým jednáním způsobil poškozeným společnostem, a to společnosti Byty u zámku, s.r.o. ve výši 890 000 Kč a společnosti [právníká osoba] ve výši 2 407. 750 Kč. Poškozené společnosti se řádně připojily se svými nároky v této výši k trestnímu řízení, přičemž měl soud dostatek podkladů k přiznání nároku, resp. výše nároku poškozených společností vyplynula z provedeného dokazování.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 8 dnů ode dne doručení opisu jeho písemného vyhotovení.

Odvolání se podává u Okresního soudu v Berouně a rozhoduje o něm Krajský soud v Praze.

Odvolání musí být odůvodněno tak, aby bylo patrné, ve kterých výrocích je rozsudek napadán a jaké vady jsou vytýkány rozsudku nebo řízení, které jeho vydání předcházelo. Odvolání obžalovaného však nemůže směřovat proti výroku o vině v rozsahu, v jakém soud přijal jeho prohlášení viny, či proti skutečnostem uvedeným v prohlášení viny.

Rozsudek může odvoláním napadnout státní zástupce pro nesprávnost kteréhokoliv výroku, obžalovaný pro nesprávnost výroku, který se ho přímo dotýká, nejde-li o výrok o vině v rozsahu, v jakém soud přijal jeho prohlášení viny, poškozený, který uplatnil nárok na náhradu škody, pro nesprávnost výroku o náhradě škody a zúčastněná osoba pro nesprávnost výroku o zabránění věci.

Osoba oprávněná napadnout rozsudek pro nesprávnost některého jeho výroku jej může napadnout také proto, že takový výrok učiněn nebyl, jakož i pro porušení ustanovení o řízení předcházejícím rozsudku, jestliže toto porušení mohlo způsobit, že výrok je nesprávný nebo že chybí.

Beroun 24. dubna 2025

Mgr. Aleš Grombář
samosoudce