



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Bruntále rozhodl v hlavním líčení konaném dne 21. 12. 2021 samosoudcem Mgr. Vladimírem Čermákem

takto:

Obžalovaní

- I. [celé jméno obžalované], [datum narození] v [obec], zdravotní sestra, trvale bytem [adresa obžalovaného a obžalované],
- II. [celé jméno obžalovaného], [datum narození] v [obec], invalidní důchodce, trvale bytem [adresa obžalovaného a obžalované],

jsou vinni, že

v době od 1. 12. 2020 do 29. 3. 2021 v [obec] na ulici [ulice a číslo] bez právního důvodu užívali rodinný dům, stojící na parcele [číslo] včetně přilehlé samostatně stojící garáže parcelní [číslo] zahrady na pozemcích parcelních čísel [číslo] a [číslo] majitelky [celé jméno poškozené], užívané dříve na základě Smlouvy o nájmu ze dne 11. 10. 2013, když poté, co dne 26. 8. 2019 obdrželi výpověď pronajímatelky ze dne 19. 8. 2019 z důvodu závažného porušování nájemní smlouvy prováděním stavebních a jiných úprav na nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu, dne 17. 10. 2019 podali návrh na přezkum oprávněnosti výpovědi vedenou u Okresního soudu v Bruntále, pobočka [obec], pod sp. zn. [spisová značka], přičemž soud řízení usnesením ze dne 1. 9. 2020, pravomocným dne 18. 9. 2020, zastavil s ohledem na zpětvzetí návrhu manželi [příjmení], po jednáních o odkupu uvedených nemovitostí manželi [příjmení], během něhož [celé jméno poškozené] akceptovala jejich bydlení v domě bez právního důvodu, s ohledem na to, že následně neuhradili dohodnutou kupní cenu ve výši 1 950 000 Kč, [celé jméno poškozené] je v návaznosti na stále platnou výpověď nejprve e-mailem opakovaně vyzývala k vyklizení nemovitosti ve lhůtě do 30. 11. 2020 a následně prostřednictvím právního zástupce i písemně dne 3. 12. 2020, nadále nemovitosti užívali, a odmítali je vyklidit a opustit, čímž majitelce

nemovitosti bránili v možnosti realizace prohlídky a prodeje případným jiným zájemcům, ačkoliv byli minimálně srozuměni s tím, že k užívání nemovitosti jim nesvědčí žádný právní důvod,

tedy

obžalovaní [celé jméno obžalované] a [celé jméno obžalovaného]

úmyslným společným jednáním protiprávně užívali dům a nebytový prostor jiného,

čímž spáchali

obžalovaní [celé jméno obžalované] a [celé jméno obžalovaného]

přechin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru dle § 208 odstavec 1 trestního zákoníku, formou spolupachatelství podle § 23 trestního zákoníku,

a odsuzují se

obžalovaní [celé jméno obžalované] a [celé jméno obžalovaného]

podle § 208 odstavec 1 trestního zákoníku k trestu odnětí svobody v trvání 4 (čtyř) měsíců.

Podle § 81 odstavec 1 trestního zákoníku a § 82 odstavec 1 trestního zákoníku se jim výkon trestu podmíněně odkládá na zkušební dobu v trvání 1 (jednoho) roku a 6 (šesti) měsíců.

Odůvodnění:

1. [celé jméno poškozené] je majitelkou rodinného domu stojícího na parcele [číslo] včetně přilehlé samostatně stojící garáže parcelní [číslo] zahrady na pozemcích parcelních čísel [číslo] a [číslo]. Dne 11. 10. 2013 [celé jméno poškozené] uzavřela smlouvu s obžalovanými [celé jméno obžalované] a [celé jméno obžalovaného] o nájmu uvedených nemovitostí, přičemž na základě této smlouvy obžalovaní nemovitosti užívali do 26. 8. 2019. Ještě předtím, než došlo k uzavření smlouvy, zajistila majitelka [celé jméno poškozené], a to v letech 2001 až 2012, rekonstrukci nemovitosti. Nemovitost byla připravena na úpravu na dvě bytové jednotky. Z toho důvodu nebyla zakrytá část elektroinstalace. Obžalovaní se s [celé jméno poškozené] domluvili, že elektroinstalaci zadělají a také vymalují a opraví některé závady, které na nemovitosti vznikly v souvislosti s tornádem. V případě dalších oprav obžalovaní komunikovali s [celé jméno poškozené], která následně na své náklady nechala opravit topení, a také vyměnila bojler na teplou vodu.

2. V roce 2018 se [celé jméno poškozené] rozhodla, že nemovitosti přenechá své dceři. Z toho důvodu dala obžalovaným [příjmení] výpověď z nájmu. Výpověď v písemné formě [celé jméno poškozené] osobně obžalovaným předala, přičemž viděla, že obžalovaní bez souhlasu provádějí úpravy na nemovitosti, když v domě instalovali kamerový systém. Poté, co [celé jméno poškozené] dala obžalovaným výpověď z nájmu, obžalovaní jí zaslali vyčíslení investic, které vynaložili do nemovitosti. Koncem roku 2018 [celé jméno poškozené] stáhla výpověď z nájmu, a to z toho důvodu, že tuto původně doručila pouze [celé jméno obžalované]. Následně obžalovaní [celé jméno poškozené] nabídli, že nemovitost koupí za 1 800 000 Kč. Následně došlo k dohodě mezi majitelkou a obžalovanými, že dům koupí za částku 1 800 000 Kč a za 150 000 Kč koupí také stopařskou dílnu. Poté, co došlo k vyřízení formalit, obžalovaní kupní cenu neuhradili a majitelka [celé jméno poškozené] od kupní smlouvy odstoupila. Posléze [celé jméno poškozené] vyzvala obžalované, aby nemovitost opustili. [celé jméno poškozené] obžalované vyzvala, aby k 1. 12. 2020 nemovitost vyklidili. Nato však obžalovaní nijak nereagovali a dále v nemovitosti setrvali, ačkoliv oba obžalovaní věděli, že k 1. 12. 2020 mají nemovitost vyklidit, toto nijak nerespektovali a nemovitost dále užívali až do 29. 3. 2021, kdy bylo vydáno usnesení o zahájení trestního stíhání pro přechin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytového prostoru podle § 208 odstavec 1 trestního zákoníku. V uvedené nemovitosti obžalovaní i nadále bydlí. Majitelka nemovitosti [celé jméno poškozené] nechala obžalované v uvedené nemovitosti bydlet do

1. 12. 2020, když do této doby majitelka nemovitosti [celé jméno poškozené] souhlasila s prodejem nemovitosti za celkovou částku 1 950 000 Kč, kterou však obžalovaní neuhradili. Tím, že obžalovaní nemovitost užívali bez právního důvodu, a odmítali ji vyklidit, majitelce nemovitosti [celé jméno poškozené] fakticky bránili možnosti realizace prohlídky a prodeje případným jiným zájemcům a zabránili tak majitelce ve výkonu vlastnických práv k nemovitosti.

3. Tento skutkový děj soud zjistil z výpovědi svědků [celé jméno poškozené], [jméno] [příjmení], [jméno] [celé jméno svědka], [jméno] [příjmení], a z listinných materiálů, a to: vyčíslení investic, e-mailů, kopie dopisu, e-mailové komunikace, dále z ohlášení stavební úpravy, dokumentace k výměně bojleru, fotodokumentace nemovitosti, výpovědi z nájmu, žádosti o vyklizení, fotodokumentace, seznamu nemovitostí na listu vlastnictví, smlouvy o nájmu rodinného domu, předávacího protokolu, výpovědi z nájmu, návrhu na přezkoumání výpovědi, usnesení o zastavení řízení, žádosti o vyklizení nemovitosti, výzvy k opuštění a vyklizení nemovitosti, podacích lístků, žaloby o vyklizení, faktur, vyčíslení investic a z vyjádření k investicím, k námitkám proti výpovědi, kupní smlouvy, dále ze záznamu komunikace, sdělení okresního soudu, usnesení a žaloby, vyjádření, záznamu o ověření podání, výpisu z katastru nemovitostí, protokolu o jednání u Okresního soudu v Bruntále, pobočka v Krnově, pod sp. zn. [spisová značka], a nakonec i částečně z výpovědi obou obžalovaných.

4. K hlavnímu líčení, které bylo nařízeno na 12. 11. 2021, se obžalovaní nedostavili, soud proto konal hlavní líčení v jejich nepřítomnosti, když pro tento postup byly splněny podmínky uvedené v ustanovení § 202 odstavec 2 trestního řádu a výpovědi obžalovaných byly čteny z trestního spisu za použití ustanovení § 207 odstavec 2 trestního řádu na č. l. 25 – 33 a 91 – 97.

5. Obžalovaný [celé jméno obžalovaného] uvedl, že sám žádnou výpověď neviděl, navíc nevidí důvod, proč by výpověď měli obdržet. Obžalovaný uvedl, že podle původní domluvy měli nemovitost od majitelky koupit za částku 1 600 000 Kč až 1 800 000 Kč. Ve smlouvě o nájmu bylo uvedeno, že mají předkupní právo na nemovitost za částku 1 800 000 Kč. Od kupní ceny mělo být odečteno již zaplacené nájemné. Majitelka paní [celé jméno poškozené] také věděla, že v nemovitosti byly prováděny úpravy, proti tomuto nic nenamítala. Pokud jde o ohřívач vody, tento na své náklady nechala opravit majitelka. Obžalovaný dále uvedl, že do nemovitosti investovali asi 500 000 Kč. Obžalovaný připustil, že majitelku písemně neinformovali o úpravách, nevšiml si, že by toto bylo uvedeno v nájemní smlouvě. Závěrem obžalovaný uvedl, že se domnívá, že žádný zákon neporušili. Následně v rámci dalšího výsledku se obžalovaný vyjádřil k některým opravám, které byly prováděny na nemovitosti, a také dodal, že pokud jde o výpověď z nájmu, tuto dostali někdy v roce 2018.

6. Obžalovaná [celé jméno obžalované] shodně vypověděla, že s majitelkou domu, paní [celé jméno poškozené], byli domluveni, že dům koupí, a to za částku 1 600 000 Kč nebo 1 800 000 Kč. Kupní cenu měli splácet nájmem. Majitelkou byli ujištěni, že dům jim skutečně prodá. Následně však paní [celé jméno poškozené] přijela i s manželem k obžalovaným, a sdělila jim, že nemovitost potřebuje pro svou dceru. Proto jim manželka předala výpověď, kterou však napadli žalobou u soudu. Následně po dohodě žalobu vzali zpět a řízení bylo zastaveno. Následně však obžalovaní dostali druhou výpověď z nájmu, a poté již majitelka s obžalovanými nekomunikovala. Obžalovaná se rovněž vyjádřila k opravám, které byly na nemovitosti prováděny, šlo o opravy elektřiny, krbu, dále byly v nemovitosti instalovány plovoucí podlahy a na zahradě postavili pergolu. Majitelka o těchto úpravách věděla. Pokud jde o důvod výpovědi, nejspíš to bylo proto, že dcera majitelky neměla kde bydlet, a proto chtěla bydlet v [obec] v předmětné nemovitosti. Dále obžalovaná vypověděla, že dům s manželem neopustili, v tomto stále bydlí, poněvadž jí výpověď připadá nespravedlivá.

7. Obžalovaní [jméno] a [celé jméno obžalovaného] fakticky potvrdili, že opakovaně obdrželi výpověď z nájmu v předmětné nemovitosti, přičemž nemovitost měli opustit nejpozději dne 1. 12. 2020. Obžalovaní doznali, že nemovitost neopustili, v této i nadále bydlí, a platí nájem. Z listinných materiálů, zejména z výpovědí, které majitelka nemovitosti [celé jméno poškozené]

obžalovaným doručila, vyplývá, že tito nemovitost měli opustit k 1. 12. 2020. Rozsudkem Okresního soudu v Bruntále, pobočky v Krnově pod sp. zn. [spisová značka] ze dne 30. 9. 2021 bylo rozhodnuto, že žalovaní [celé jméno obžalované] a [celé jméno obžalovaného] jsou povinni vyklidit shora uvedenou nemovitost, a to do 15 dnů od právní moci rozsudku. Rozsudek však dosud nenabyl právní moci, poněvadž si žalovaní podali odvolání.

8. Svědkyně [celé jméno poškozené] potvrdila, že obžalovaní nemovitosti užívali na základě nájemní smlouvy z roku 2013. S obžalovanými se domluvila, že provedou drobné opravy na nemovitosti, nebyli však oprávněni bez souhlasu majitelky provádět žádné rekonstrukce a stavební práce. Svědkyně uvedla, že původně souhlasila s tím, že nemovitost obžalovaným prodá. Později se však změnila situace a její dcera chtěla bydlet v [obec], proto v průběhu roku 2018 obžalovaným dala výpověď z nájmu. Tuto výpověď však později svědkyně vzala zpět. Následně došlo k jednáním o prodeji nemovitosti, avšak k uzavření kupní smlouvy nakonec nedošlo, a to zejména z toho důvodu, že obžalovaní nebyli schopni uhradit kupní cenu. Následně svědkyně upozornila obžalované, že se musí z nemovitosti vystěhovat. Obžalovaní však odmítli nemovitost opustit. Svědkyní byl stanoven termín k opuštění nemovitosti, a to k 1. 12. 2020. Následně opakovaně svědkyně vyzývala obžalované k opuštění nemovitosti, což však neakceptovali. Ačkoliv později obžalovaná [celé jméno obžalované] projevila zájem o koupi nemovitosti, na to již svědkyně nijak nereagovala, a trvala na vyklizení nemovitosti. Svědkyně také poukázala na to, že byl již vyhlášen shora citovaný rozsudek Okresním soudem v Bruntále, pobočka v Krnově, na základě kterého měli obžalovaní nemovitost vyklidit. Svědkyně dále uvedla, že neví, zda obžalovaní prováděli nějaké stavební úpravy nemovitosti. Dodala, že trvá na tom, že dům chce užívat pro rodinné účely. Jelikož obžalovaní dům neopustili, fakticky tak zabránili svědkyni s domem disponovat, a výrazným způsobem omezili její vlastnická práva.

9. Výpověď svědkyně potvrdil také svědek [jméno] [příjmení], když uvedl, že dům byl zrekonstruován, a nebylo nutno provádět žádné rekonstrukční práce. Ve smlouvě bylo také uvedeno, že obžalovaní musí dát písemně na vědomí majitelům, že budou provádět práce v domě. Veškeré práce, které v domě prováděli, byly bez souhlasu majitelů. Svědek zejména potvrdil to, že obžalovaným předali výpověď z nájmu, následně se však řešil případný prodej nemovitosti obžalovaným. K dohodě o odkoupení nemovitosti však nakonec nedošlo, a svědek se svou manželkou obžalovaným dali další výpověď z nájmu, kterou však obžalovaní nerespektovali a v nemovitosti bydlí i nadále. To potvrdila také svědkyně [celé jméno svědkyně], když uvedla mimo jiné to, že v nemovitosti byly prováděny stavební úpravy bez vědomí majitelů. Následně dali rodiče svědkyně obžalovaným výpověď z nájmu, kterou však obžalovaní neakceptovali. Posléze dostali další výpověď, na tuto nijak nereagovali a v domě i nadále bydlí.

10. Svědek [jméno] [příjmení] potvrdil, že v domě prováděl opravu ohřívače vody, tuto platili [celé jméno obžalovaného], šlo o částku přibližně 12 000 Kč. Opravu objednávala majitelka nemovitosti paní [celé jméno poškozené]. Svědek také uvedl, že majitelce sdělil, že v obývacím pokoji jsou krbová kamna, o kterých však majitelka nevěděla.

11. Z listinných materiálů, zejména z komunikace mezi svědkyní [celé jméno poškozené] a obžalovanými, vyplývá, že Ing. [celé jméno poškozené] obžalované upozornila na to, že mají nemovitost vyklidit. Následně Ing. [celé jméno poškozené] vzala výpověď zpět, a poté podala druhou výpověď s tím, že obžalovaní měli nemovitost vyklidit k 1. 12. 2020. Jelikož toto neakceptovali obžalovaní, byla majitelka nemovitosti [celé jméno poškozené] nucena podat u Okresního soudu v Bruntále, pobočka v Krnově, žalobu o vyklizení předmětné nemovitosti. Ve věci bylo rozhodnuto rozsudkem dne 30. 9. 2021, kterým byla uložena povinnost obžalovaným předmětné nemovitosti vyklidit, a to do 15 dnů od právní moci rozsudku. Rozsudek však dosud nenabyl právní moci.

12. Bylo nepochybně prokázáno, že oba obžalovaní si byli plně vědomi toho, že majitelka nemovitosti Ing. [celé jméno poškozené] oběma obžalovaným dala výpověď z nájmu. Nemovitost

měli opustit do 1. 12. 2020, což však neučinili. Minimálně od této doby oba obžalovaní nemovitosti užívají bez právního důvodu. K tomu soud dodává, že obžalovaní nemovitost užívají i v současné době, a to i poté, co dne 6. 4. 2021, respektive 27. 4. 2021, převzali usnesení o zahájení trestního stíhání. Obžalovaní svým jednáním fakticky brání [celé jméno poškozené] v užívání nemovitosti a zásadním způsobem tak omezují její vlastnická práva, zejména pak právo s nemovitostmi disponovat. K tomu je nutno dodat, že případné stavební úpravy, které by obžalovaní v nemovitostech prováděli, nemohou mít žádný vliv na protiprávnost jejich chování. Z výpovědí obžalovaných i výpovědí svědků nepochybně vyplývá, že obžalovaní si byli vědomi toho, že nemovitost užívají na základě nájemní smlouvy, přičemž vlastníkem nemovitosti je [celé jméno poškozené]. Pokud [celé jméno poškozené] oběma obžalovaným doručila výpověď z nájmu, se stanovením data, kdy mají nemovitost opustit, respektive vyklidit, bylo povinností obžalovaných toto respektovat, přičemž obžalovaní si byli vědomi toho, že ode dne, kdy měli nemovitost opustit, tuto užívají bez právního důvodu. Svým jednáním tak obžalovaní zásadním způsobem omezují vlastnická práva [celé jméno poškozené]. Obžalovaní měli přitom dostatek času k tomu, aby nemovitost vyklidili, případně aby s [celé jméno poškozené] řešili účelně vynaložené náklady na nemovitostech. Toto však obžalovaní neučinili, a pokud se rozhodli nemovitost i nadále užívat, jsou za toto jednání plně trestně právně odpovědní.

13. Za tohoto stavu vzal soud za prokázáno, že obžalovaní [celé jméno obžalované] a [celé jméno obžalovaného] úmyslným společným jednáním protiprávně užívali dům a nebytový prostor jiného, a tímto jednáním naplnili jak po objektivní, tak po subjektivní stránce, všechny zákonné znaky skutkové podstaty přečinu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru dle § 208 odstavec 1 trestního zákoníku, formou spolupachatelství podle § 23 trestního zákoníku.

14. Při úvahách o uložení trestu hodnotil soud všechny okolnosti spáchaného přečinu, zejména samotné jednání obžalovaných a jeho následek (účinek). Soud hodnotil zejména délku doby, po kterou obžalovaní nemovitost neoprávněně užívali, jakož i motiv jednání obžalovaných, kterým byla vůle nemovitosti i nadále užívat k bydlení. Soud také hodnotil intenzitu narušení zájmu chráněného trestním zákoníkem, kterým je zejména zájem na ochraně vlastnictví domu, bytu nebo nebytového prostoru, zejména pokud jde o výkon některých oprávnění z jejich vlastnictví spojených, a to především o oprávnění je užívat a disponovat s nimi.

15. Soud také hodnotil osoby obžalovaných, ke kterým v místě bydliště nejsou žádné negativní poznatky. V opisu rejstříku trestů má obžalovaný [celé jméno obžalovaného] celkem tři záznamy, kdy byl odsouzen pro různou trestnou činnost, obžalovaná [celé jméno obžalované] má v opisu rejstříku trestů jeden záznam. Soud k odsouzením u obou obžalovaných nepřihlížel jako k okolnosti přitěžující, a to zejména s ohledem na uložené tresty a časový odstup.

16. Obžalovaným polehčovalo to, že před spácháním přečinu vedli řádný život, jakož i to, že se ke svému jednání fakticky doznali; okolnosti přitěžující neshledal soud žádné.

17. Po zvážení všech výše uvedených skutečností dospěl soud k závěru, že účelu trestu ve smyslu ustanovení § 38 a § 39 trestního zákoníku bude v případě obou obžalovaných dosaženo uložení trestu odnětí svobody na přiměřenou dobu v trvání čtyř měsíců. S ohledem na uvedené okolnosti polehčující má soud za to, že účelu trestu lze dosáhnout i bez jeho přímého výkonu. Soud proto oběma obžalovaným podle § 81 odstavec 1 trestního zákoníku a § 82 odstavec 1 trestního zákoníku výkon trestu podmíněně odložil na zkušební dobu v trvání jednoho roku a šesti měsíců. Povinností obžalovaných bude v průběhu zkušební doby prokázat řádným životem, že šlo o ojedinělé vybočení z jinak řádného života; v opačném případě soud rozhodne, a to popřípadě již v průběhu zkušební doby, že se podmíněně odložené tresty vykonají (§ 83 odstavec 1 trestního zákoníku).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možné podat odvolání do osmi dnů od doručení jeho písemného vyhotovení k Okresnímu soudu v Bruntále. O odvolání bude rozhodovat Krajský soud v Ostravě. Odvolání může podat státní zástupce pro nesprávnost kteréhokoli výroku, obžalovaný pro nesprávnost výroku, který se ho přímo dotýká, poškozený, který uplatnil nárok na náhradu škody, pro nesprávnost výroku o náhradě škody. Osoba oprávněná napadat rozsudek pro nesprávnost některého výroku, může jej napadat také proto, že takový výrok učiněn nebyl, jakož i pro porušení ustanovení o řízení předcházejícímu rozsudku, jestliže toto porušení mohlo způsobit, že výrok je nesprávný nebo že chybí.

Odvolání musí být ve výše uvedené lhůtě odůvodněno tak, aby bylo patrné, ve kterých výrocích je rozsudek napadán a jaké vady jsou vytýkány rozsudku nebo řízení, které rozsudku předcházelo.

Státní zástupce je povinen uvést, zda odvolání podává, byť zčásti, ve prospěch nebo v neprospěch obžalovaného.

Bruntál 21. 12. 2021

Mgr. Vladimír Čermák
samosoudce