

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

Neoprávněný zásah do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru

V současné době se velmi často setkáváme s případy, kdy ze strany majitelů domů a bytů dochází k jejich závadnému jednání vůči nájemníkům tím, že různými formami brání v užívání nemovitosti oprávněnému uživateli s cílem se tohoto oprávněného uživatele zbavit.

V současné době se velmi často setkáváme s případy, kdy ze strany majitelů domů a bytů dochází k jejich závadnému jednání vůči nájemníkům tím, že různými formami brání v užívání nemovitosti oprávněnému uživateli s cílem se tohoto oprávněného uživatele zbavit. Přestože v trestním zákoně nalezneme ustanovení § 249a, jehož odst. 2 podobné situace postihuje, v praxi se takové jednání často vůbec nevykládá jako trestné, což značně oslabuje trestně právní ochranu poskytovanou trestním zákonem.

V ustanovení § 249a jsou obsaženy dvě skutkové podstaty. U obou je vyžadováno úmyslné zavinění. První z nich poskytuje především ochranu pronajimateli. Zákon považuje za trestného toho, kdo protiprávně obsadí nebo užívá dům, byt nebo nebytový prostor jiného. Ze znění ustanovení je tedy zřejmé, že předmět útoku je zde přesně vymezen – dům, byt, nebytový prostor a ochrana tedy není poskytována všem nemovitostem (není např. chráněn pozemek, byť by byl oplocen). Jednání pachatele, kterým může být kdokoli, spočívá buď v neoprávněném obsazení nemovitosti nebo v neoprávněném užívání.

Na rozdíl od první skutkové podstaty, která poskytuje ochranu pronajimateli, v druhé skutkové podstatě jde zejména o ochranu nájemce. Podle zákona je trestný ten, kdo oprávněné osobě neoprávněně brání v užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru. Zpravidla tedy půjde o majitele nemovitosti, ale není vyloučeno, aby byla pachatelem i třetí osoba. Pojem bránění v užívání praxe vykládá především zamezením přístupu oprávněné osoby do předmětné nemovitosti (výměna zámku, zazdění dveří), ale také odpojením přívodu elektřiny, tepla, vody apod.

Za neoprávněné bránění v užívání domu nebo bytu ve smyslu § 249a odst. 2 trestního zákona je třeba dle judikatury (č. [17/2000](#) Sb. rozh. tr.) považovat i případ, kdy se dosavadní nájemce domu či bytu po skončení nájmu odmítne vystěhovat a dům nebo byt vyklidit a vyklizený ho předat vlastníkov. To platí bez ohledu na skutečnost, zda se chce vlastník domu nebo bytu do něj po skončení dosavadního nájmu sám nastěhovat, nebo zda dům či byt hodlá dále pronajmout novému nájemci.

Užívání domu nebo bytu jejich vlastníkem nelze omezovat jen na bydlení; užíváním domu nebo bytu se rozumí rovněž oprávnění vlastníka přenechat předmět svého vlastnictví (byt, dům) do pronájmu jiné osobě za úplatu a využít i tímto způsobem užitných vlastností domu nebo bytu.

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](#)