

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

Jestliže nelze určitý prostor považovat za dům, byt nebo nebytový prostor, protože obsazené nebo užívané prostory nebyly zkolaudovány jako dům, byt nebo nebytový prostor ve smyslu příslušných stavebněprávních předpisů, vylučuje to současně trestní odpovědnost pachatele za trestný čin podle § 249a tr. zák. Podstatné je i to, zda osobě, do jejíhož práva zasáhl pachatel způsobem předpokládaným ve skutkové podstatě podle § 249a tr.zák., svědčí nějaký právní titul (např. vlastnické právo nebo nájemní smlouva) k užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru.

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 5 Tdo 1046/2007-II., ze dne 24.10.2007)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v neveřejném zasedání o dovolání, které podala obviněná L. H. , proti usnesení Městského soudu v Praze ze dne 16. 5. 2007, sp. zn. 9 To 166/2007, jako soudu odvolacího v trestní věci vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 5 T 150/2005, tak, že z podnětu dovolání obviněné L. H. s e podle § 265k odst. 1 tr. řádu zrušuje usnesení Městského soudu v Praze ze dne 16. 5. 2007, sp. zn. 9 To 166/2007. Podle § 265k odst. 2 tr. řádu se zrušují také další rozhodnutí obsahově navazující na zrušené rozhodnutí, pokud vzhledem ke změně, k níž došlo jeho zrušením, pozbyla podkladu. Podle § 265l odst. 1 tr. řádu se příkazuje Městskému soudu v Praze, aby věc v potřebném rozsahu znovu projednal a rozhodl.

Z odůvodnění :

Obviněná L. H. byla rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 7. 2. 2007, sp. zn. 5 T 150/2005, uznána vinnou trestným činem neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 249a odst. 1 tr. zák., kterého se měla dopustit tím, že ačkoli si jako vlastníka domu v P., S. , byla vědoma platného nájemního vztahu s poškozeným R. B. , k bytu 1+1, IV. kategorie, nacházejícího se v I. nadzemním podlaží na uvedené adrese, využila záplav z roku 2002 a následného odstěhování R. B. do dočasného náhradního ubytování z důvodu rekonstrukce jeho bytu poškozeného povodní a nechala přestavět a zkolaudovat tento byt jako nebytový prostor za účelem zřízení pohybového studia. Tímto jednáním měla obviněná protiprávně obsadit byt poškozeného a bránit mu v jeho užívání.

Za uvedený trestný čin byla obviněná L. H. odsouzena podle § 249a odst. 1 tr. zák. k trestu odnětí svobody v trvání 1 měsíce, jehož výkon jí byl podle § 58 odst. 1 a § 59 odst. 1 tr. zák. podmíněně odložen na zkušební dobu 1 roku. Poškozený R. B. byl podle § 229 odst. 1 tr. řádu odkázán se svým nárokem na náhradu škody na řízení ve věcech občanskoprávních.

O odvolání obviněné, které podala proti citovanému rozsudku soudu prvního stupně, rozhodl Městský soud v Praze usnesením ze dne 16. 5. 2007, sp. zn. 9 To 166/2007, tak, že zamítl odvolání podle § 256 tr. řádu jako nedůvodné.

Obviněná L. H. podala prostřednictvím své obhájky dne 17. 8. 2007 proti citovanému usnesení Městského soudu v Praze dovolání, které opřela o dovolací důvod uvedený v § 265b odst. 1 písm. g) tr. řádu. Obviněná je především přesvědčena, že nemohla být uznána vinnou trestným činem neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 249a odst. 1 tr.

zák., neboť předmětné prostory nebyly zkolaudovány jako byt. Soudy obou stupňů proto podle jejího názoru pochybily, pokud vycházely pouze z tzv. faktického stavu a nevzaly v úvahu stav kolaudační. Jak dále uvádí obviněná, dohoda o užívání bytu, kterou poškozený uzavřel, je absolutně neplatná, jelikož neexistoval předmět smlouvy v době jejího sjednávání. Podle obviněné nemohlo poškozenému v posuzovaném případě vzniknout ani nájemní právo k nebytovému prostoru, protože taková smlouva nebyla nikdy uzavřena. Obviněná rovněž nesouhlasí s názorem odvolacího soudu spočívajícím v tom, že poškozenému vznikl nárok na náhradní ubytování. O takovém nároku nelze podle přesvědčení obviněné rozhodnout v trestním řízení, přičemž zmíněný závěr odvolacího soudu se údajně neopírá o žádné konkrétní zákonné ustanovení. Obviněná ve svém dovolání rovněž zpochybňuje řešení otázky, zda mohla naplnit znak objektivní stránky citovaného trestného činu v tom směru, že by poškozenému bránila v užívání předmětného prostoru. Podle jejího tvrzení toliko dodržovala platné kolaudační rozhodnutí, které jí jako vlastníkovu ukládalo pod sankcí pokuty povinnost užívat předmětný prostor v souladu s tímto rozhodnutím. Obviněná popírá, že by svým jednáním naplnila i subjektivní stránku zmiňovaného trestného činu, přičemž poukazuje na jednání svého manžela s příslušným správním orgánem o právním statusu uvedeného prostoru. Jak dále obviněná připomíná, prakticky ve všech záležitostech, které se týkaly předmětného prostoru, jednal právě její manžel jako zmocněnec. Tato okolnost tudíž podle obviněné vylučuje její trestní odpovědnost za trestný čin, jehož spácháním byla uznána vinnou. Obviněná uplatnila ve svém dovolání též výhrady proti hodnocení společenské nebezpečnosti posuzovaného jednání, neboť má za to, že se odvolací soud nezabýval materiální stránkou trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 249a odst. 1 tr. zák.

Závěrem svého dovolání proto obviněná L. H. navrhl, aby Nejvyšší soud zrušil napadené usnesení, aniž by však výslovně uvedla, komu má být věc přikázána k novému projednání a rozhodnutí. Současně obviněná navrhl, aby Nejvyšší soud rozhodl o odložení vykonatelnosti napadeného rozhodnutí.

Nejvyšší státní zástupkyně se k dovolání obviněné ke dni vydání tohoto usnesení nevyjádřila.

Nejvyšší soud jako soud dovolací zjistil, že obviněná L. H. podala dovolání jako oprávněná osoba [§ 265d odst. 1 písm. b) tr. řádu], učinila tak prostřednictvím své obhájkyne (§ 265d odst. 2 tr. řádu), včas a na správném místě (§ 265e tr. řádu), dovolání směřuje proti rozhodnutí, proti němuž je dovolání obecně přípustné [§ 265a odst. 2 písm. h) tr. řádu], a podané dovolání obsahuje stanovené náležitosti (§ 265f odst. 1 tr. řádu).

Obviněná L. H. opírá své dovolání o dovolací důvod uvedený v § 265b odst. 1 písm. g) tr. řádu, tedy že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení skutku nebo na jiném nesprávném hmotně právním posouzení. Protože dovolací námitky obviněné zčásti odpovídají tomuto dovolacímu důvodu, Nejvyšší soud v rozsahu uvedeném v § 265i odst. 3 a 4 tr. řádu přezkoumal zákonnost a odůvodněnost napadeného usnesení Městského soudu v Praze, jakož i řízení předcházející tomuto rozhodnutí. Po přezkoumání dospěl Nejvyšší soud k závěru, že dovolání obviněné je částečně důvodné.

Nejvyšší soud především uvádí, že nemohl přihlížet k těm dovolacím námitkám obviněné L. H. , kterými brojila proti popisu skutku, když uvedla, že soudy nižších stupňů nevymezily dobu jeho spáchání. Námitka založená na tvrzení o neúplnosti či nesprávnosti skutkových zjištění totiž nespadá pod dovolací důvod podle § 265b odst. 1 písm. g) tr. řádu, protože takový případný nedostatek nemá sám o sobě charakter vady spočívající v nesprávném právním posouzení skutku ani v jiném nesprávném hmotně právním posouzení.

Další námitky obviněné L. H. , podle nichž svým jednáním nenaplnila zákonné znaky trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 249a odst. 1 tr.

zák., však považuje Nejvyšší soud za důvodné.

Pokud jde o trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 249a odst. 1 tr. zák., jehož spácháním byla obviněná L. H. uznána vinnou, Nejvyšší soud připomíná, že se ho dopustí ten, kdo protiprávně obsadí nebo užívá dům, byt nebo nebytový prostor jiného. Objektem tohoto trestného činu je nerušený výkon práv (zejména vlastnických a užívacích) k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru oprávněné osoby (vlastníka, nájemce či jiného oprávněného uživatele). Ohledně znaků objektivní stránky citovaného trestného činu spočívajících v tom, že pachatel „protiprávně obsadí nebo užívá ...“, Nejvyšší soud v obecné rovině uvádí následující. Protiprávním obsazením se v teorii trestního práva i v soudní praxi rozumí jakékoli vniknutí a setrvání v prostoru, který požívá ochrany ve smyslu zmíněného ustanovení trestního zákona. Přitom se musí jednat o delší dobu trvající stav, byť třeba jen přechodný. Obsazení zde znamená, že je dosavadní vlastník či uživatel domu, bytu nebo nebytového prostoru vyloučen z jejich užívání. K obsazení těchto prostor může pachatel využít i záminky (pravdivé či smyšlené), na jejímž základě je oprávněná osoba přestane užívat, a to třeba jen dočasně. Naproti tomu za protiprávní užívání se považuje setrvání v domě, bytě nebo v nebytovém prostoru jiného bez právního důvodu. Protiprávně může být obsazena nebo užívána i jen část domu, bytu nebo nebytového prostoru jiného (srov. Šámal, P., Púry, F., Rizman, S. Trestní zákon. Komentář. I. díl. 6., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2004, s. 1462).

Pro posouzení trestní odpovědnosti pachatele má přitom podle dovolacího soudu zásadní význam zjištění, zda se v konkrétní věci skutečně jednalo o dům, byt nebo nebytový prostor jiného (tj. zda pachatel svým protiprávním jednáním obsadil takové prostory a/nebo je protiprávně užíval). Jestliže totiž nelze určitý prostor považovat za dům, byt nebo nebytový prostor, protože obsazené nebo užívané prostory nebyly zkolaudovány jako dům, byt nebo nebytový prostor ve smyslu příslušných stavebněprávních předpisů, vylučuje to současně trestní odpovědnost pachatele za trestný čin podle § 249a tr. zák. Dále je podle Nejvyššího soudu podstatné i to, zda osobě, do jejíhož práva zasáhl pachatel způsobem předpokládaným v citované skutkové podstatě, svědčí nějaký právní titul (např. vlastnické právo nebo nájemní smlouva) k užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru. Proto nelze uvažovat o naplnění všech zákonných znaků uvedené skutkové podstaty ani tehdy, kdyby sice šlo o zkolaudovaný dům, byt nebo nebytový prostor, avšak užívala by je osoba, která v těchto prostorech setrvává protiprávně proti vůli oprávněné osoby (např. vlastníka) nebo se zde jen fakticky zdržuje bez jakéhokoli právního důvodu.

V posuzovaném případě měla obviněná L. H. podle zjištění soudů nižších stupňů protiprávně obsadit a užívat byt, jehož uživatelem byl R. B. K tomu, co lze považovat za byt, Nejvyšší soud připomíná, že pojmem „byt“ se podle dosavadní judikatury Nejvyššího soudu (srov. rozhodnutí pod č. [90/2003](#) Sb. rozh. obč.) rozumí soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení (§ 76 odst. 1, § 85 zákona č. [50/1976](#) Sb., stavební zákon, ve znění účinném do 30. 6. 2006, které bylo aktuální v době spáchání skutku). Jinými slovy vyjádřeno, pro označení určitého prostoru za byt je podstatný tzv. kolaudační stav, nikoli však faktický způsob užívání (obdobně srov. Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1195, a rozhodnutí pod č. [90/2003](#) Sb. rozh. obč. v odůvodnění). Obdobné vymezení pojmu „byt“ přitom vyplývá též z ustanovení § 2 písm. b) zákona č. [72/1994](#) Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, podle něhož se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Nejvyšší soud tudíž nepovažuje za správné závěry soudů nižších stupňů v trestní věci obviněného L. H., pokud uzavřely, že za rozhodný je třeba považovat faktický stav užívání určitého prostoru k bydlení. Takový závěr totiž odporuje nejen dosavadní judikatuře, nýbrž i obecně závazným právním předpisům.

Jak je přitom patrné ze skutkových zjištění soudů nižších stupňů, obviněná L. H. je výlučným vlastníkem nemovitosti – budovy umístěné na parcele v katastrálním území N. M., obec H. m. P. (viz č. l. 64 trestního spisu). Dále soudy zjistily, že v této nemovitosti se nacházely prostory obývané poškozeným R. B., které sestávaly z kuchyně o velikosti 16 m²; a z obývacího pokoje o velikosti 18 m². Zmíněné prostory užíval poškozený na základě dohody o užívání bytu ze dne 10. 4. 1991, která byla uzavřena mezi ním a Bytovým podnikem P. Ze spisových podkladů je rovněž zřejmé (viz č. l. 6 a 77 trestního spisu), že v místě obývacího pokoje se původně nacházel prostor k provozování obchodní činnosti, tj. nebytový prostor. Pokud jde o kuchyň situovanou v předmětných prostorách, z technického výkresu ze dne 21. 2. 1928 zařazeného na č. l. 6 trestního spisu vyplývá, že se původně jednalo o místnost užívanou domovníkem. Soudy nižších stupňů pak dospěly bez podrobnějšího zkoumání kolaudačního stavu z roku 1928 k závěru, podle něhož se v těchto prostorách nacházel „krám“ (viz str. 3 usnesení odvolacího soudu), resp. že se jednalo o nebytové prostory, které nikdy nebyly zkolaudovány jako byt (viz č. l. 321 trestního spisu).

Aniž by Nejvyšší soud hodlal jakkoli zpochybňovat tato skutková zjištění, je třeba konstatovat, že na jejich podkladě nelze dospět k jednoznačnému závěru o tom, zda kuchyň, kterou společně s dalším pokojem (původně zkolaudovaným jako místnost k provozování obchodní činnosti) užíval poškozený R. B., byla též nebytovým prostorem. Takové zjištění má přitom podle názoru dovolacího soudu zásadní význam z hlediska naplnění zákonných znaků trestného činu, pro který byla obviněná L. H. uznána vinnou. Pokud by totiž soudy nižších stupňů dospěly k závěru, podle něhož kolaudační stav z roku 1928 (při neexistenci navazujících kolaudačních rozhodnutí vydaných po tomto roce) charakterizuje i uvedenou kuchyň jako nebytový prostor, byla by již z tohoto důvodu zcela vyloučena trestní odpovědnost obviněné za trestný čin podle § 249a odst. 1 tr. zák. Je tomu tak i proto, že poškozený R. B. nedisponuje žádným právním titulem, který by ho opravňoval k užívání nebytového prostoru, jímž byla jednoznačně zejména ta část, kterou jmenovaný užíval jako obývací pokoj, ale patrně i část, kterou užíval jako kuchyň. V této souvislosti Nejvyšší soud poznamenává, že ve smyslu § 3 odst. 1 zákona č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, vzniká nájem nebytového prostoru na základě písemné nájemní smlouvy, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné nebytový prostor do užívání. Podle § 6 odst. 1 téhož zákona se písemná forma vyžaduje též u podnájemních smluv k nebytovým prostorům.

Na podkladě shora uvedené argumentace proto nebylo možné dospět k trestní odpovědnosti obviněné L. H. za trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 249a odst. 1 tr. zák., neboť doposud zjištěné skutečnosti neumožňují závěr, že R. B. měl skutečně platné právo užívat předmětné prostory jako byt či nebytový prostor a že by obviněná protiprávně obsadila a užívala tyto prostory ve smyslu § 249a odst. 1 tr. zák. Ve výše uvedeném směru proto dovolací soud shledal námitky obviněné, kterými zpochybnila naplnění zákonných znaků citovaného trestného činu, jako důvodné.

I kdyby ovšem soudy v posuzované věci dospěly k závěru, podle něhož prostor původně užívaný domovníkem (v době užívání poškozeným R. B. se jednalo o kuchyň) byl skutečně zkolaudovaný jako byt, nemohlo by stejně být jednání obviněné L. H. posouzeno jako trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 249a odst. 1 tr. zák. Jak je totiž patrné z rozhodných skutkových zjištění soudů nižších stupňů, obviněná sice v době po povodních v roce 2002 využila situace, kdy se poškozený R. B. odstěhoval z předmětných prostor z důvodu jejich nezpůsobilosti k bydlení a nutnosti rekonstrukce, ale přestože zde v rámci rekonstrukce nechala vybudovat pohybové studio, nikoli byt, nemohla tím spáchat uvedený trestný čin. I v případě, kdyby měl poškozený platnou nájemní smlouvu, na jejímž podkladě by byl oprávněným uživatelem předmětných prostor jako bytu, v důsledku povodní a následné nezbytné rekonstrukce by zanikl takový byt jako předmět nájmu. Tím by ve smyslu § 680 odst. 1 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), zanikla nájemní smlouva, i

kdyby byla platná, a to bez ohledu na skutečnost, že k takovému zániku došlo dílem v důsledku živelní události (po povodních se staly předmětné prostory neobyvatelnými a musely být rekonstruovány) a dílem v důsledku jednání obviněné jako vlastníka domu, v němž se prostory nacházely (po rekonstrukci vznikly nebytové prostory, jež nemohly být předmětem nájmu bytu). Tyto závěry odpovídají i občanskoprávní judikatuře Nejvyššího soudu, podle které zánikem předmětu nájmu zaniká i nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem bytu (viz zejména usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 9. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2669/2004, ze dne 27. 12. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2686/2005, a ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1766/2006). Přitom obviněná jako vlastníka domu, v němž se nacházely předmětné prostory, nebyla povinna zrekonstruovat je do podoby bytu, ale byla oprávněna využít je jako nebytové prostory, jak ostatně doporučovaly i orgány státní památkové péče.

S ohledem na uvedené argumenty již není důvodné, aby se Nejvyšší soud zabýval ostatními dovolacími námitkami obviněné L. H., pokud jimi zpochybňuje naplnění subjektivní stránky trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 249a odst. 1 tr. zák., resp. naplnění jeho materiální stránky.

Jestliže se tedy Městský soud v Praze nezabýval právním posouzením skutku, jehož spácháním byla obviněná L. H. uznána vinnou, z hlediska všech výše zmíněných okolností, které podmiňují naplnění formálních znaků použité právní kvalifikace včetně protiprávnosti jednání obviněné, byl naplněn jí uplatněný dovolací důvod podle § 265b odst. 1 písm. g) tr. řádu. Po zjištění, že dovolání obviněné je opodstatněné, Nejvyšší soud podle § 265k odst. 1 tr. řádu zrušil napadené usnesení Městského soudu v Praze, přičemž podle § 265k odst. 2 tr. řádu zrušil také další rozhodnutí obsahově navazující na zrušené usnesení, pokud vzhledem ke změně, k níž došlo jeho zrušením, pozbyla podkladu. Podle § 265l odst. 1 tr. řádu potom Nejvyšší soud přikázal Městskému soudu v Praze, aby věc v potřebném rozsahu znovu projednal a rozhodl.

Městský soud v Praze jako soud odvolací tak v naznačeném rozsahu opětovně projedná trestní věc obviněné L. H. z podnětu jejího odvolání a odstraní vady vytknuté tímto rozhodnutím Nejvyššího soudu. Přitom především přihledne k argumentům zde obsaženým, a to včetně závěrů vyplývajících z citované občanskoprávní judikatury Nejvyššího soudu.

Podle § 265s odst. 1 tr. řádu je soud nižšího stupně v dalším řízení vázán právním názorem Nejvyššího soudu vysloveným v tomto dovolacím rozhodnutí a je povinen respektovat zákaz reformationis in peius (§ 265s odst. 2 tr. řádu).

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

Další články:

- [Domácí násilí \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Nahlížení do spisu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náklady exekuce \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Územní samospráva](#)
- [Zákonný soudce \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přebírání důkazů z trestního řízení před správními soudy](#)
- [Tarifní hodnota](#)
- [Nepoložení předběžné otázky Soudnímu dvoru EU](#)
- [Koupě nemovité věci](#)

- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)