

Súd: Okresný súd Dunajská Streda  
Spisová značka: 2T/246/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2214010914  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 08. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Monika Jakubová  
ECLI: ECLI:SK:OSDS:2022:2214010914.27

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dunajská Streda pred samosudkyňou JUDr. Monikou Jakubovou, v trestnej veci obžalovanej J. U., Q.. XX.XX.XXXX, pre prečin neoprávneného zásahu do práva k domu, bytu alebo k nebytovému priestoru podľa § 218 odsek 1 Trestného zákona, na hlavnom pojednávaní dňa 19. augusta 2022 v Dunajskej Strede, takto

### r o z h o d o l :

Obžalovaná J. U. Q.. XX.XX.XXXX T. U., W. U. J. O. XXX/XX, D. Y., K. D. Y.

sa uznáva za vinnú, že

odo dňa 01. marca 2014, kedy mala v zmysle zmluvy o nájme bytu zo dňa 01.03.2013, ktorú uzatvorila so splnomocnenkyňou poškodenej J. X. - J.. G. Á. na dobu od 02.03.2013 do 28.02.2014, uplynula doba trvania nájmu, neoprávnene užívala byt č. XX na 3. poschodí vchodu č. XX obytného domu č. XXXX na X. ulici v D. Y. zapísaného na LV č. XXXX, pričom tak konala i napriek tomu, že od poškodenej J. X. obdržala výpoveď z nájmu bytu zo dňa 26.03.2013, a ukončila nájom dňa 18.12.2014, kedy opustila byt a ukončila udržiavanie protiprávneho stavu,

teda

protiprávne užívala byt iného,

čím spáchala

prečin neoprávneného zásahu do práva k domu, bytu, alebo k nebytovému priestoru podľa § 218 odsek 1 Trestného zákona.

Za to jej súd ukladá:

Podľa § 218 odsek 1 Trestného zákona s prihliadnutím na § 36 písmeno j/, § 38 odsek 2, odsek 3, § 39 odsek 1 Trestného zákona, trest odňatia slobody v trvaní 6 (šiestich) mesiacov.

Podľa § 49 odsek 1 písmeno a/ Trestného zákona súd podmienienečne odkladá výkon trestu odňatia slobody a podľa § 50 odsek 1 Trestného zákona určuje skúšobnú dobu v trvaní 12 (dvanástich) mesiacov.

## o d ô v o d n e n i e :

Okresná prokuratúra Dunajská Streda podala dňa 12.12.2014 na tunajší súd obžalobu č. 2 Pv 236/14/2201-18 zo dňa 11.12.2014 na obvinenú J. U. a na obvineného A. O., pre prečin neoprávneného zásahu do práva k domu, bytu alebo k nebytovému priestoru podľa § 218 odsek 1 Trestného zákona.

Po podaní obžaloby súd vydal trestný rozkaz, proti ktorému podali obvinení odpor. Na základe podaného odporu súd nariadil a vykonal hlavné pojednávanie a po jeho skončení vydal dňa 12.09.2016 rozsudok sp. zn. 2T/246/2016, ktorým uznal obžalovaných za vinných a uložil im podmienený trest odňatia slobody v trvaní 16 mesiacov so skúšobnou dobou na 18 mesiacov. Po podaní odvolania obžalovanými Krajský súd v Trnave uznesením zo dňa 16.02.2017 sp. zn. 5To/2/2017-305 napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec vrátil okresnému súdu, aby ju v potrebnom rozsahu znova prejednal a rozhodol. Následne tunajší súd rozsudkom zo dňa 29.11.2017 sp. zn. 2T/246/2014 obžalovaných spod obžaloby oslobodil v zmysle § 285 písmeno b/ Trestného poriadku. Proti predmetnému rozsudku podal prokurátor odvolanie, na základe ktorého Krajský súd v Trnave uznesením zo dňa 29.11.2018 sp. zn. 5To/125/2018-368 napadnutý rozsudok v celom rozsahu zrušil a vec vrátil okresnému súdu, aby ju v potrebnom rozsahu znova prejednal a rozhodol.

Vzhľadom na skutočnosť, že obžalovaný A. O. dňa XX.XX.XXXX zomrel, súd uznesením zo dňa 03.08.2021 sp. zn. 2T/246/2014-528 trestné stíhanie proti A. O. zastavil.

Samosudkyňa vykonala na hlavnom pojednávaní dokazovanie výsluchom obžalovanej, spoluobžalovaného, výsluchom poškodenej svedkyne J. X. (ďalej len „poškodená“), ďalších svedkov - G. Á., Š. Á., P. Q., H. R. P., Y. U.; oboznámením listinných dôkazov, ich prečítaním nachádzajúcich sa v súdnom spise podľa § 269 Trestného poriadku, pričom zistil nasledovný skutkový stav:

Na hlavnom pojednávaní konanom dňa 07.10.2019 obžalovaná J. U. po poučení podľa príslušných ustanovení Trestného poriadku urobil vyhlásenie podľa § 257 odsek 1 písmeno a/ Trestného poriadku o tom, že zo spáchania skutku sa cíti byť nevinná. Vypovedala, že mala platnú nájomnú zmluvu, ktorú síce nepodpísala poškodená, ale podpísali ju dcéra poškodenej a zástupkyňa realitnej kancelárie. Poškodená s nájmom bytu súhlasila. Zmluva bola podpísaná 02.03.2013 na jeden rok. Od začiatku mali problém s nájmom. Po nejakom čase poškodená chcela vypovedať nájom, viackrát ich vyzvala - aj ústne aj písomne, aby opustili byt, aby sa odsťahovali. Konkrétnu výpoveď však neposlala, neodstúpila od zmluvy. Pri podpise zmluvy zaplatili nájom na mesiac a ešte niečo navyše. Potom žiadali poškodenú, aby im zaslala číslo bankového účtu, to však poškodená ignorovala. Nájom preto neplatili. Poškodená neprevzala ani peniaze, ktoré jej poslali poštou. Viackrát sa stalo, že ich požiadala, aby pustili do bytu záujemcov - potencionálnych kupcov alebo nájomcov. Po roku dali na vedomie poškodenej, že majú záujem o predĺženie zmluvy, ale nedostali od nej žiadnu odpoveď. Nehnuteľnosť nakoniec opustili v decembri 2014 po tom, čo zaslali poškodenej výpoveď nájomnej zmluvy z dôvodu nedodržania zmluvných podmienok.

Spoluobžalovaný A. O. vo svojej výpovedi uviedol, že 02.03.2013 podpísali s dcérou poškodenej nájomnú zmluvu na byt na X. ulici T. D. Y.. Pri podpise zmluvy odovzdali dvojmesačné nájomné vo výške 600,00 eur a 150,00 eur zábezpeku. Kľúče od bytu prevzali na druhý deň od dcéry poškodenej. Asi o 10 dní na to im zavolala poškodená, že súhlasí s nájmom a dodatočne im pošle podpísanú nájomnú zmluvu. Dňa 26.03.2013 však dostali od poškodenej výzvu, aby prestali užívať byt. Oni mali za to, že nájomná zmluva je platná, preto žiadali od poškodenej bankové spojenie, aby mohli splniť svoje záväzky. Poškodená na ich žiadosti nereagovala, neprevzala od nich žiadne peniaze. Byt reálne užívali do 01.12.2014, kľúče od bytu nikto nechcel prevziať, preto ich zaslal dňa 18.12.2014.

Poškodená J. X.Ö. vo svojej výpovedi uviedla, že v roku 2013 požiadala realitnú kanceláriu Perfect Real s.r.o. o sprostredkovanie nájomcov. Dňa 01.03.2013 jej oznámila realitná kancelária, že boli záujemcovia. Poškodená v tom čase žila v zahraničí, preto poprosila realitnú kanceláriu, aby počkali, kým sa vráti na Slovensko. Obžalovaní však naliehali na realitnú maklérku ako aj na dcéru poškodenej, preto došlo k podpisu nájomnej zmluvy zo strany dcéry poškodenej za prítomnosti zástupkyne realitnej kancelárie. Nájomné a kauciu vo výške 750,00 eur prevzala realitná kancelária. Kľúče od bytu odovzdala

obžalovaným dcéra poškodenej. Pár dní na to sa poškodená dozvedela, že nájomníci majú zlú povest' v okrese, už viacerým prenajímateľom neplatili, preto požiadala realitnú kanceláriu o zrušenie zmluvy. Realitná kancelária však bola nečinná, nespolupracovala s ňou, všetko musela sama riešiť. Preto poslala obžalovaným výzvu na okamžité opustenie bytu. Následne podala na súd civilnú žalobu na vypratanie nehnuteľnosti, ktorú zobrala späť iba z toho dôvodu, že obžalovaní opustili byt v decembri 2014.

Svedkyňa G. Á. pri výpovedi uviedla, že jej matka - poškodená chcela svoj byt predať alebo prenajímať, preto oslovila realitnú kanceláriu Perfect Real s.r.o., ktorá sa ozvala, že našli nájomníkov na byt. Matka v tom čase žila a pracovala v Rakúsku, preto išla na obhliadku ona so zástupkyňou realitnej kancelárie. Dvakrát bola s nimi na obhliadke a pri druhej obhliadke už došlo k podpisu zmluvy, lebo to obžalovaní veľmi súrili. Svedkyňa nemala plnú moc na podpis, preto bolo na zmluve dodatočne rukou dopísané, že so súhlasom prenajímateľa. Ona odovzdala kľúče od bytu. Mala vedomosť o tom, že poškodená viackrát vyzvala obžalovaných, aby sa odsťahovali. Matka chcela zrušiť nájomnú zmluvu odkedy sa dozvedela o ich povesti.

Svedok Š. Á. uviedol, že v čase podpisu nájomnej zmluvy žil v zahraničí. Nájomnú zmluvu podpísala svedkyňa G. Á. (jeho sestra). Aj on mal plnú moc od matky na vybavenie záležitostí okolo bytu. V apríli 2013 išiel s matkou - poškodenou za obžalovanými, vtedy ich pustili do bytu. Poškodená sa chcela s nimi dohodnúť, aby čím skôr opustili nehnuteľnosť. Viackrát sa však stalo, že ich obžalovaní nepustili do bytu, museli zavolať policajtov.

Svedkyňa P. Q. vypovedala, že v tom čase bola konateľkou realitnej kancelárie a k nej sa dostali vždy problematické prípady. Pani R., makléřka nabrala do ponuky nehnuteľnosť svojej tety, ktorá chcela, aby jej vyhľadali nájomcov. Pani R. chodila na nehnuteľnosť s potencionálnymi nájomcami. Obžalovaní sa potrebovali rýchlo nastahovať. Majiteľka sprístupnila byt nájomcom cez svoju dcéru. Dohodlo sa, že nájomná zmluva sa čiastočne spíše ešte pred nastahovaním obžalovaných. Oni nerobili žiadny nátlak. Rozhodnutie je vždy na majiteľovi nehnuteľnosti. Obžalovaných pustila do bytu majiteľkina dcéra, realitná kancelária nemala prístup ani kľúče. Vykonali len to, na čo im dala majiteľka povolenie. Byt sa sprístupnil, zmluva sa spísala čiastočne, realitná kancelária prevzala kauciu a prvomesačné nájomné. Na to všetko ich splnomocnila majiteľka. Majiteľka pracovala a žila v zahraničí, do týždňa mala prísť domov. Boli dohodnutí, že nájomnú zmluvu podpíše dodatočne, kauciu jej odovzdajú aj s nájomným. Od nastahovania až do obdobia, kým sa majiteľka vrátila zo zahraničia, nastal nejaký problém. Majiteľka si to rozmyslela a oznámila obžalovanému, že sa majú do troch dní vystahovať. Vtedy sa jej ozvala pani R., že ona ako konateľka spoločnosti, ktorá zvykne riešiť krízové prípady, ako by to navrhovala riešiť. Ona navrhla, aby sa všetci stretli jednu sobotu a snažili sa dôjsť k nejakému kompromisu. Majiteľka pri stretnutí uviedla, že nepodpíše nájomnú zmluvu, nedá ani číslo účtu, nechce ani kauciu, ani nájomné. Oni jej vysvetlili, že ich robotu tým skončila, následné konflikty si musia vyriešiť medzi sebou. Následne na to sa spísala nejaká dohoda, navrhli obžalovanému, že mu nájdú náhradu. Pár ponúk mu bolo zaslaných. Mesačné nájomné a kauciu od nich prevzala majiteľka s tým, že ten ďalší konflikt si už budú riešiť medzi sebou.

Svedkyňa H. R.O. P. pri výpovedi uviedla, že poškodená ju oslovila, že chce dať do prenájmu svoj byt. Bola s ňou spísaná zmluva, na základe ktorej bol inzerovaný byt. Poškodená žila v zahraničí. Záležitosti okolo toho bytu vybavovala dcéra poškodenej. Pri podpísaní nájomnej zmluvy bola prítomná aj svedkyňa. Okrem nej boli prítomní obžalovaní a dcéra poškodenej, ktorá mala kľúče od bytu. Nájomcovia strašne tlačili na nich, preto namiesto poškodenej podpísala zmluvu ona a dcéra poškodenej. Následne zaslala zmluvu na podpis poškodenej, ktorá tvrdila, že podpísanú zmluvu obratom zašle. To sa však nestalo. Medzičasom sa niečo dozvedela o obžalovaných a nemala záujem zotrvať s nimi v nájomnom vzťahu. Snažili sa vyriešiť vzniknutú situáciu, mali stretnutie v realitnej kancelárii s obžalovanými a poškodenou, ale nedošlo k dohode.

Svedok Y. U. vypovedal, že obžalovaní hľadali byt v blízkosti nemocnice, nakoľko obžalovaný A. O. bol v tom čase ťažko nemocný. Kľúče od bytu prevzal svedok od dcéry poškodenej. Poškodená bola k nim vždy milá, problémy mali vždy iba s jej dcérou.

Podľa § 218 odsek 1 Trestného zákona kto protiprávne obsadí alebo užíva dom alebo byt iného alebo kto oprávnenej osobe v užívaní domu alebo bytu neoprávnene bráni, potrestá sa odňatím slobody až na dva roky.

Podľa § 2 odsek 12 Trestného poriadku orgány činné v trestnom konaní a súd hodnotia dôkazy získané zákonným spôsobom podľa svojho vnútorného presvedčenia založeného na starostlivom uvážení všetkých okolností prípadu jednotlivo a v ich súhrne nezávisle od toho, či ich obstaral súd, orgány činné v trestnom konaní alebo niektorá zo strán.

Všetky vykonané dôkazy súd hodnotil jednotlivo i v ich súhrne podľa svojho vnútorného presvedčenia založeného na starostlivom uvážení všetkých okolností prípadu tak, ako to predpokladá § 2 odsek 12 Trestného poriadku, pričom vychádzajúc z trestnoprávne relevantných zásad dôkazného konania, dospel k záveru, že skutok, ktorý je v predmetnej trestnej veci obžalovanej kladený za vinu, sa stal, naplnia všetky zákonné znaky trestného činu - prečinu neoprávneného zásahu do práva k domu, bytu, alebo k nebytovému priestoru podľa § 218 odsek 1 Trestného zákona a že tento skutok spáchala práve obžalovaná J. U.. Obžalovaná počas celého trestného konania poprela vinu za spáchaný skutok. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, zo svedeckých výpovedí bolo bezpečne preukázané, že medzi poškodenou a obžalovanými vznikol platný nájomný vzťah k bytu. Z obsahu čl. II. ods. 1 nájomnej zmluvy z 01.03.2013 uzatvorenej medzi splnomocnenkyňou poškodenou ako prenajímateľkou a obžalovanými ako nájomcami, ktorou bol nájomný vzťah k bytu založený, jednoznačne vyplýva, že bola uzatvorená na dobu určitú a to od 02.03.2013 do 28.02.2014, pričom doba trvania nájmu sa mala po uplynutí uvedenej doby predlžovať vždy o jeden kalendárny rok, ibaže by niektorá zo zmluvných strán, druhej zmluvnej strane, najmenej jeden kalendárny mesiac pred ukončením doby nájmu písomne oznámila a doručila prejav vôle, z obsahu ktorého by vyplývalo, že nemá záujem na ďalšom trvaní nájomnoprávneho vzťahu. Dňa 26.03.2013 bola poškodenou vyhotovená písomná výzva, v ktorej obžalovaných vyzvala na ukončenie užívania bytu v lehote do 06.04.2013, ktorá bola následne obžalovaným i doručená. Doručenie predmetnej výzvy obžalovaní nepopreli, ba aj uznali. S jej obsahom sa oboznámili, nakoľko na ňu reagovali listom zo 04.04.2013, ktorý aj priamo označili ako reakciu na ňu a ktorý obsahuje zamietavé stanovisko k jej obsahu. Následne boli obžalovaní i účastníkmi občianskeho súdneho konania na Okresnom súde Dunajská Streda, vedeného pod sp. zn. 14C/66/2013, v ktorom sa konalo o návrhu poškodenej na vypratanie predmetného bytu, pričom súd prvostupňovým rozsudkom návrhu poškodenej vyhovel a obžalovaným rozsudkom z 22.11.2013 prikázal predmetný byt vypratať, ktorí následne, dňa 17.01.2014 podali voči nemu odvolanie. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti, ako aj s poukazom na skutočnosť, že obžalovaní poškodenej (ako to vyplýva z výpovedí obžalovaných a poškodenej) okrem prvej splátky po podpise zmluvy vôbec neuhrádzali nájomné, jednoznačne vyplýva, že neboli a ani nemohli byť dobromyseľní v tom, že predmetná zmluva, ktorá bola uzatvorená na dobu určitú sa v zmysle jej čl. II. ods. 1 predlžuje o ďalší kalendárny rok. Obžalovaná teda po uplynutí doby, na ktorú bola predmetná nájomná zmluva uzatvorená, teda od 01.03.2014 až do 18.12.2014 užívala byt vedome protiprávne a preto možno jednoznačne a bez akýchkoľvek pochybností vysloviť, že svojim konaním naplnila všetky znaky skutkovej podstaty prečinu neoprávneného zásahu do práva k domu, bytu alebo k nebytovému priestoru podľa § 218 odsek 1 Trestného zákona, s tým, že u nej vzhľadom k absencii naplnenia podmienok taxatívne uvedených v § 10 odsek 2 Trestného zákona rozhodne nie je možné aplikovať inštitút materiálneho korektívu.

Obžalovaná svojím protiprávnym konaním popísaným vo výroku rozsudku naplnila všetky znaky skutkovej podstaty trestného činu neoprávneného zásahu do práva k domu, bytu, alebo k nebytovému priestoru podľa § 218 odsek 1 Trestného zákona, nakoľko protiprávne užívala byt iného. Obžalovaná je plne trestnoprávne zodpovedným subjektom. Konala úmyselne, pričom vedela, že svojím konaním môže porušenie alebo ohrozenie zákonom chránených záujmov spôsobiť, a pre prípad, že ho spôsobí, bola s tým uzrozumená. Zákonom chráneným záujmom je cudzí majetok.

Podľa § 34 odsek 1 Trestného zákona trest má zabezpečiť ochranu spoločnosti pred páchatelom tým, že mu zabráni v páchaní ďalšej trestnej činnosti a vytvorí podmienky na jeho výchovu k tomu, aby viedol riadny život a súčasne iných odradí od páchania trestných činov; trest zároveň vyjadruje morálne odsúdenie páchatel'a spoločnosťou.

Podľa § 36 písmeno j/ Trestného zákona poľahčujúcou okolnosťou je to, že páchatel' viedol pred spáchaním trestného činu riadny život.

Podľa § 38 odsek 2 Trestného zákona pri určovaní druhu trestu a jeho výmery prihliadne súd na pomer a mieru závažnosti poľahčujúcich okolností a priťažujúcich okolností.

Podľa § 38 odsek 3 Trestného zákona ak prevažuje pomer poľahčujúcich okolností, znižuje sa horná hranica zákonom ustanovenej trestnej sadzby o jednu tretinu.

Podľa § 39 odsek 1 Trestného zákona ak súd vzhľadom na okolnosti prípadu alebo vzhľadom na pomery páchatel'a má za to, že by použitie trestnej sadzby ustanovenej týmto zákonom bolo pre páchatel'a neprimerane prísne a na zabezpečenie ochrany spoločnosti postačuje aj trest kratšieho trvania, možno páchatel'ovi uložiť trest aj pod dolnú hranicu trestu ustanoveného týmto zákonom.

Podľa § 49 odsek 1 Trestného zákona súd môže podmiennečne odložiť výkon trestu odňatia slobody neprevyšujúceho dva roky, ak

a/ vzhľadom na osobu páchatel'a, najmä s prihliadnutím na jeho doterajší život a prostredie, v ktorom žije a pracuje, a na okolnosti prípadu, má dôvodne za to, že na zabezpečenie ochrany spoločnosti a nápravu páchatel'a výkon trestu odňatia slobody nie je nevyhnutný, alebo

b/ prijme záruku za nápravu páchatel'a a ak vzhľadom na výchovný vplyv toho, kto záruku ponúkol, má za to, že výkon trestu odňatia slobody nie je nevyhnutný.

Podľa § 50 odsek 1 Trestného zákona pri povolení podmiennečného odkladu výkonu trestu odňatia slobody určí súd skúšobnú dobu na jeden rok až päť rokov. Skúšobná doba začína plynúť dňom nasledujúcim po dni nadobudnutia právoplatnosti rozsudku. Skúšobná doba neplynie počas výkonu nepodmiennečného trestu odňatia slobody a počas výkonu väzby.

Pri úvahách o druhu a výmere trestu prihliadol súd najmä na spôsob spáchania trestného činu obžalovanou, na jeho následok, zavinenie, pohnútku, príťažujúce okolnosti a poľahčujúce okolnosti a ich pomer, na osobu páchatel'a, jej pomery a možnosti jej nápravy.

Obžalovaná je rozvedená, so spoluobžalovaným A. O. žila v družskom vzťahu. T.č. žije so synom v jeho byte. Je zamestnaná u K. Q. s čistým mesačným príjmom 200,00 eur. Pracuje len 2 hodiny denne. Nevlastní žiaden majetok.

Podľa výpisu z Centrálnej evidencie správnych deliktov a priestupkov Ministerstva vnútra Slovenskej republiky obžalovaná sa doposiaľ nedopustila priestupku.

Z odpisu z Registra trestov Generálnej prokuratúry Slovenskej republiky vyplýva, že obžalovaná nemá záznam v RT.

Za prejednávanú trestnú činnosť uložil súd obžalovanej J. U. trest v dolnej polovici trestnej sadzby odňatia slobody (podľa § 218 odsek 1 Trestného zákona 0 až 2 roky). U obžalovanej bola zistená jedna poľahčujúca okolnosť podľa § 36 písmeno j/ Trestného zákona, preto horná hranica zákonom ustanovenej trestnej sadzby sa znížila na 16 mesiacov. Súd však musel vzhľadom na mimoriadnu okolnosť, ako dĺžku konania, preto s poukazom na § 39 odsek 1 Trestného zákona ukladal obžalovanej podmiennečný trest odňatia slobody v dolnej polovici zákonom upravenej trestnej sadzby a to v trvaní 6 mesiacov s určením skúšobnej doby v trvaní 12 mesiacov, ktorý považoval za dostatočný vzhľadom na jej osobu a predchádzajúci život i s poukazom na individuálnu a generálnu prevenciu za zákonný a primeraný.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia prostredníctvom súdu, proti rozhodnutiu ktorého smeruje na Krajský súd v Trnave, pokiaľ sa oprávnené osoby nevzdali odvolania po jeho vyhlásení. Oznámením rozsudku sa rozumie jeho vyhlásenie v prítomnosti toho, komu treba rozsudok doručiť. Ak sa rozsudok vyhlásil v neprítomnosti takejto osoby, oznámením je až doručenie rozsudku (§ 309 odsek 1 Trestného poriadku). Odvolanie má odkladný účinok (§ 306 odsek 2 Trestného poriadku).