

## USNESENÍ

Krajský soud v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích rozhodl v neveřejném zasedání konaném dne 27. října 2021 v trestní věci **obžalovaného** [redacted], **narozeného** [redacted], [redacted], trvale bytem [redacted], okres [redacted], **obžalovaného** [redacted], **narozeného** [redacted], [redacted], trvale bytem [redacted] t.č. [redacted], okres [redacted], **obžalované právnické osoby AKOSO INVEST s.r.o.**, se sídlem v Chomutově, Březenecká čp. 4808, okres Chomutov, IČ 22773878 a **obžalované právnické osoby COVANTASO s.r.o.**, se sídlem Praha, Rybná 719, IČ 04136539, o **odvolání** **poškozené** [redacted], narozené [redacted], bytem [redacted] a o **odvolání státní zástupkyně** Okresního státního zastupitelství v Pardubicích, proti rozsudku Okresního soudu v Pardubicích, ze dne 27. 4. 2021, č.j. 4 T 50/2020-1068,

**takto:**

I.

*Z podnětu odvolání státní zástupkyně se napadený rozsudek podle § 258 odst. 1 písm. b), c) tr. řádu zrušuje a podle § 259 odst. 1 tr. řádu se věc vrací okresnímu soudu.*

II.

*Odvolání poškozené [redacted] se podle § 253 odst. 1 tr. řádu zamítá.*

### Odůvodnění:

Napadeným rozsudkem byli všichni obžalovaní podle § 226 písm. a) tr. řádu zproštěni obžaloby pro skutek, v němž byl obžalobou spatřován u obžalovaného [redacted] přečin lichvy podle § 218 odst. 1 alinea první, odst. 2 písm. a) tr. zákoníku, u obžalované právnické osoby AKOSO INVEST s.r.o. přečin lichvy podle § 218 odst. 1 alinea první, odst. 2 písm. a) tr. zákoníku, za použití § 7, § 8 odst. 1 písm. a), odst. 2 písm. a) a § 9 odst. 1, 3 zákona č. 418/2011 Sb., u obžalovaného [redacted] přečin lichvy podle § 218 odst. 1 alinea první, odst. 2 písm. a) tr. zákoníku ve formě pomoci podle § 24 odst. 1 písm. c) tr. zákoníku a u obžalované právnické osoby COVANTASO s.r.o. přečin lichvy podle § 218 odst. 1 alinea první, odst. 2 písm. a) tr. zákoníku ve formě pomoci podle § 24 odst. 1 písm. c) tr. zákoníku za použití ustanovení § 7, § 8 odst. 1 písm. a), odst. 2 písm. a), § 9 odst. 1, 3 zákona č. 418/2011 Sb., neboť dle okresního soudu nebylo prokázáno, že se stal skutek, pro nějž jsou obžalovaní stíháni. Uvedené trestné činy či účastenství na nich byli dle obžaloby spatřováni v tom, že

I. [redacted]

dne [redacted] 2017 v [redacted] jakožto [redacted] a zároveň [redacted] s [redacted] podílem v obchodní společnosti AKOSO INVEST s. r. o., IČ 22773878, se sídlem Chomutov, Březenecká 4808, s úmyslem získat pro tuto obchodní společnost značný prospěch v době, kdy se poškozená [redacted] [redacted], narozená [redacted], nacházela v tíživé životní situaci, neboť nebyla schopna splácet splatný dluh z úvěrové smlouvy č. 2316000377 uzavřené se společností VITACREDIT s. r. o., IČ 28614488, se sídlem Olomouc – Chválkovice, Selské náměstí 9/43, a na základě zástavní smlouvy uzavřené se společností VITACREDIT s. r. o. jakožto zástavním věřitelem jí reálně hrozil přímý prodej níže uvedených zastavených nemovitostí k uspokojení zástavního věřitele z výtěžku prodeje, zneužil její tísně a uzavřel za kupující – společnost AKOSO INVEST s. r. o. s [redacted]

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

na straně prodávající kupní smlouvu, jejímž předmětem byla bytová jednotka č. [redacted] v budově č. p. [redacted] na stavební parcele č. [redacted], spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č. p. [redacted] odpovídající [redacted] a spoluvlastnický podíl na stavební parcele č. [redacted] odpovídající [redacted] vše v k.ú. a obci [redacted] zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště [redacted], na LV č. [redacted] s kupní cenou ve výši 530 000 Kč, ačkoli s ohledem na předmět podnikatelské činnosti společnosti AKOSO INVEST s. r. o. si byl dobře vědom, že tržní cena uvedené bytové jednotky včetně spoluvlastnických podílů na společných částech domu a stavebního pozemku je podstatně vyšší a činí nejméně 1 400 000 Kč, přičemž výši kupní ceny záměrně stanovil tak, že z částky 530 000 Kč byl započtením uhrazen závazek poškozené [redacted] vůči společnosti VITACREDIT s. r. o. z titulu nehraného úvěru v celkové výši 348 356,54 Kč, dále faktura vystavená společností COVANTASO s. r. o., IČ: 04136535, se sídlem Praha, Rybná 719, na částku 105 645 Kč za údajné služby této společnosti poskytnuté poškozené v souvislosti se zprostředkováním prodeje její bytové jednotky, které však poškozená s uvedenou společností nikdy nesjedнала, a částka 76 000 Kč za údajný blíže nespecifikovaný závazek poškozené vůči společnosti AKOSO INVEST s. r. o., přičemž poškozená [redacted] tak z uvedené kupní ceny neobdržela žádnou část; poškozené [redacted] způsobil škodu ve výši nejméně 870 000 Kč,

## II. AKOSO INVEST s. r. o.

dne [redacted] 2017 v [redacted] s úmyslem získat značný prospěch v době, kdy se poškozená [redacted], narozena [redacted], nacházela v tíživé životní situaci, neboť nebyla schopna splácet splatný dluh z úvěrové smlouvy č. 2316000377 uzavřené se společností VITACREDIT s. r. o., IČ 28614488, se sídlem Olomouc – Chválkovice, Selské náměstí 9/43, a na základě zástavní smlouvy uzavřené se společností VITACREDIT s. r. o. jakožto zástavním věřitelem jí reálně hrozil přímý prodej níže uvedených zastavených nemovitostí k uspokojení zástavního věřitele z výtěžku prodeje, zneužila její tísně a prostřednictvím [redacted], [redacted] a [redacted] této obchodní společnosti, jehož jednání lze této právnické osobě ve smyslu zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, přičítat, uzavřela na straně kupující s [redacted] jako prodávající kupní smlouvu, jejímž předmětem byla bytová jednotka č. [redacted] v budově č. p. [redacted] na stavební parcele č. [redacted], podíl na společných částech budovy č. p. [redacted] odpovídající [redacted] a podíl stavební parcele č. [redacted] odpovídající [redacted], vše v k.ú. a obci [redacted], zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště [redacted], na LV č. [redacted], s kupní cenou ve výši 530 000 Kč, ačkoli s ohledem na předmět své podnikatelské činnosti si byla dobře vědoma, že tržní cena uvedené bytové jednotky včetně spoluvlastnických podílů na společných částech domu a stavebního pozemku je podstatně vyšší a činí nejméně 1 400 000 Kč, přičemž výši kupní ceny záměrně stanovila tak, že z částky 530.000 Kč byl započtením uhrazen závazek poškozené [redacted] vůči společnosti VITACREDIT s. r. o. z titulu nehraného úvěru v celkové výši 348.356,54 Kč, dále faktura vystavená společností COVANTASO s. r. o., IČ 04136535, se sídlem Praha, Rybná 719, na částku 105 645 Kč za údajné služby této společnosti poskytnuté poškozené v souvislosti se zprostředkováním prodeje její bytové jednotky, které však poškozená s uvedenou společností nikdy nesjedнала, a částka 76 000 Kč za údajný blíže nespecifikovaný závazek poškozené vůči společnosti AKOSO INVEST s. r. o., přičemž poškozená [redacted] tak z uvedené kupní ceny neobdržela žádnou část; poškozené [redacted] způsobila škodu ve výši nejméně 870 000 Kč,

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

### III. [REDACTED]

v době od měsíce [REDACTED] 2016 do [REDACTED] 2017 jakožto [REDACTED] a zároveň [REDACTED] obchodní spol. COVANTASO s. r. o., IČ 04136535, se sídlem Praha, Rybná 719, s úmyslem získat pro tuto obchodní společnost minimálně větší prospěch z budoucího prodeje nemovitostí poškozené [REDACTED], narozena [REDACTED], v době, kdy se tato nacházela v tíživé životní situaci, neboť nebyla schopna splácet splatný dluh z úvěrové smlouvy č. 2316000377 uzavřené se společností VITACREDIT s. r. o., IČ 28614488, se sídlem Olomouc – Chválkovice, Selské náměstí 9/43, a na základě zástavní smlouvy uzavřené se společností VITACREDIT s. r. o. jakožto zástavním věřitelem jí reálně hrozil přímý prodej níže uvedených zastavených nemovitostí k uspokojení zástavního věřitele z výtěžku prodeje, zneužil její tísně a zprostředkoval prodej níže uvedených nemovitostí společnosti AKOSO INVEST s. r. o., IČ 22773878, se sídlem Chomutov, Březenecká 4808, když za tím účelem společnost AKOSO INVEST s. r. o. kontaktoval, dne [REDACTED] 2017 [REDACTED] předložil k podpisu kupní smlouvu připravenou společností AKOSO INVEST s. r. o., zajistil úřední ověření jejího podpisu, následně [REDACTED] [REDACTED] vystavil za společnost COVANTASO s. r. o. fakturu č. 171301001 na částku 105 645,36 Kč za služby spojené s vyplacením pohledávek, ačkoli s ní žádnou dohodu o takových službách neuzavřel a uhradil pouze exekučně vymáhaný dluh [REDACTED] ve výši 12 837 Kč, jenž tvořil překážku převodu nemovitostí, a na základě výše popsané spolupráce se společností COVANTASO s. r. o. a [REDACTED] tak společnost AKOSO INVEST s. r. o. na straně kupující uzavřela s [REDACTED] jako prodávající kupní smlouvu, jejímž předmětem byla bytová jednotka č. [REDACTED] v budově č. p. [REDACTED] na stavební parcele č. [REDACTED], podíl na společných částech budovy č. p. [REDACTED] odpovídající [REDACTED] a podíl na stavební parcele č. [REDACTED] odpovídající [REDACTED], vše v k.ú. a obci [REDACTED], zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště [REDACTED], na LV č. [REDACTED], s kupní cenou ve výši 530 000 Kč, ačkoli s ohledem na předmět podnikatelské činnosti společnosti AKOSO INVEST s. r. o. si tato byla dobře vědoma, že tržní cena uvedené bytové jednotky včetně spoluvlastnických podílů na společných částech domu a stavebního pozemku je podstatně vyšší a činí nejméně 1 400 000 Kč, přičemž výši kupní ceny záměrně stanovila tak, že z částky 530 000 Kč byl započtením uhrazen závazek poškozené [REDACTED] vůči společnosti VITACREDIT s. r. o. z titulu nehraného úvěru v celkové výši 348 356,54 Kč, dále faktura vystavená společností COVANTASO s. r. o. na částku 105 645 Kč za údajné služby této společnosti poskytnuté poškozené v souvislosti se zprostředkováním prodeje její bytové jednotky, které však poškozená s uvedenou společností nikdy nesjednala, a částka 76 000 Kč za údajný blíže nespecifikovaný závazek poškozené vůči společnosti AKOSO INVEST s. r. o., přičemž poškozená [REDACTED] tak z uvedené kupní ceny neobdržela žádnou část; poškozené [REDACTED] tak společnost AKOSO INVEST s. r. o. způsobila škodu ve výši nejméně 870 000 Kč,

### IV. COVANTASO s. r. o.

v době od měsíce [REDACTED] 2016 do [REDACTED] 2017 s úmyslem získat minimálně větší prospěch z budoucího prodeje nemovitostí poškozené [REDACTED], narozena [REDACTED], v době, kdy se tato nacházela v tíživé životní situaci, neboť nebyla schopna splácet splatný dluh z úvěrové smlouvy č. 2316000377 uzavřené se společností VITACREDIT s. r. o., IČ 28614488, se sídlem Olomouc – Chválkovice, Selské náměstí 9/43, a na základě zástavní smlouvy uzavřené se společností VITACREDIT s. r. o. jakožto zástavním věřitelem jí reálně hrozil přímý prodej níže uvedených zastavených nemovitostí k uspokojení zástavního věřitele z výtěžku prodeje, zneužila její tísně a prostřednictvím [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED] této obchodní společnosti, jehož jednání lze této právnické osobě ve smyslu zákona č. 418/2011 Sb., o trestní

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED]

odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, přičítat, zprostředkovala prodej níže uvedených nemovitostí společnosti AKOSO INVEST s. r. o., IČ 22773878, se sídlem Chomutov, Březenecká 4808, když za tím účelem společnost AKOSO INVEST s. r. o. kontaktovala, dne [REDACTED] 2017 [REDACTED] předložila k podpisu kupní smlouvu připravenou společností AKOSO INVEST s. r. o., zajistila úřední ověření jejího podpisu, následně [REDACTED] [REDACTED] vystavila fakturu č. 171301001 na částku 105 645,36 Kč za služby spojené s vyplacením pohledávek, ačkoli s ní žádnou dohodu o takových službách neuzavřela a [REDACTED] [REDACTED] uhradil pouze exekučně vymáhaný dluh [REDACTED] ve výši 12 837 Kč, jež tvořil překážku převodu nemovitostí, a na základě výše popsané spolupráce se společností COVANTASO s. r. o. a [REDACTED] tak společnost AKOSO INVEST s. r. o. na straně kupující uzavřela s [REDACTED] jako prodávající kupní smlouvu, jejímž předmětem byla bytová jednotka č. [REDACTED] v budově č. p. [REDACTED] na stavební parcele č. [REDACTED] podíl na společných částech budovy č. p. [REDACTED] odpovídající [REDACTED] a podíl na stavební parcele č. [REDACTED] odpovídající [REDACTED], vše v k.ú. a obci [REDACTED], zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště [REDACTED], na LV č. [REDACTED], s kupní cenou ve výši 530 000 Kč, ačkoli s ohledem na předmět podnikatelské činnosti společnosti AKOSO INVEST s. r. o. si tato byla dobře vědoma, že tržní cena uvedené bytové jednotky včetně spoluvlastnických podílů na společných částech domu a stavebního pozemku je podstatně vyšší a činí nejméně 1 400 000 Kč, přičemž výši kupní ceny záměrně stanovila tak, že z částky 530 000 byl započtením uhrazen závazek poškozené [REDACTED] vůči společnosti VITACREDIT s. r. o. z titulu nehraného úvěru v celkové výši 348 356,54 Kč, dále faktura vystavená společností COVANTASO s. r. o. na částku 105 645 Kč za údajné služby této společnosti poskytnuté poškozené v souvislosti se zprostředkováním prodeje její bytové jednotky, které však poškozená s uvedenou společností nikdy nesjedнала, a částka 76 000 Kč za údajný blíže nespécifikovaný závazek poškozené vůči společnosti AKOSO INVEST s. r. o., přičemž poškozená [REDACTED] tak z uvedené kupní ceny neobdržela žádnou část; poškozené [REDACTED] tak společnost AKOSO INVEST s. r. o. způsobila škodu ve výši nejméně 870 000 Kč.

Dalším výrokiem poté okresní soud podle § 229 odst. 3 tr. řádu odkázal poškozenou [REDACTED] [REDACTED] s jejím nárokem na náhradu škody na řízení ve věcech občanskoprávní.

Proti tomuto rozsudku podala včasné odvolání státní zástupkyně v neprospěch všech obžalovaných, ve kterém napadla zprošťující výroky jako nesprávné. V tomto odvolání státní zástupkyně vyjadřuje svůj nesouhlas s hodnocením situace ve vztahu k poškozené, včetně jejího psychického stavu a jeho projevů významných pro posouzení dané trestní věci. Státní zástupkyně podotýká, že poškozená byla v době činu v domácím léčení s psychickými problémy. Státní zástupkyně je přesvědčena, že okresní soud měl dát možnost znalkyni [REDACTED] obhájit její posudek z oboru psychiatrie, a to tím způsobem, že by jí přibral v daném řízení jako znalce tzv. ad hoc. Státní zástupkyně kritizuje okresní soud za jeho hodnocení tzv. pozorovatelnosti napětí poškozené pro ostatní. Dle názoru státní zástupkyně není zřejmé, z čeho okresní soud dovozuje, že pozorovatelnost nebyla dána ve vnějším světě, neboť obžalovaní to sami těžko přiznají. Státní zástupkyně poukazuje na skutečnost, že sama poškozená si plete zástupce jednotlivých společností a u hlavního líčení označila obžalovaného [REDACTED] za zástupce společnosti VITACREDIT. Dle názoru státní zástupkyně poškozená ve skutečnosti popisovala jednání se zástupcem společnosti VITACREDIT, což je zřejmé z kontextu její výpovědi. Obžalovaný [REDACTED] totiž jednal s poškozenou v osobním automobilu, kdežto v bytě poškozené s ní jednal pan [REDACTED], což byl zástupce společnosti VITACREDIT.

Dle názoru státní zástupkyně byla jednoznačně prokázána tíseň poškozené ve smyslu trestního zákoníku, a to tím, že došlo k tzv. zesplatnění jejího druhého úvěru u společnosti VITACREDIT,

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED]

kdy jí hrozil prodej bytu a s tím spojené ohrožení bydlení [REDAKCE] ve věku 78 a 88 let. V této souvislosti státní zástupkyně konstatuje některé závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Tdo 73/2015 se zdůrazněním, že se tísní rozumí svou povahou hospodářská nesnáz. Se všemi problémy uvedeného charakteru na straně poškozené byl seznámen obžalovaný [REDAKCE], který nepochybně všechny informace předal i samotnému investorovi.

V další části odvolání se státní zástupkyně zabývá otázkou obvyklé ceny poskytnutého plnění ve vztahu k přečinu lichvy podle § 218 tr. zákoníku. V této souvislosti státní zástupkyně upozorňuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 6 Tdo 600/2015, dle kterého se nemá přihlížet při stanovení ceny obvyklé k právním vadám nemovitosti. Z toho státní zástupkyně dovozuje, že neměl být zohledněn ani nájemní vztah. Státní zástupkyně poukazuje na skutečnost, že okresní soud vycházel ze závěrů znalce [REDAKCE] ve vztahu k obvyklé ceně kolem 1.000.000 Kč, přestože měl k dispozici závěr znalce [REDAKCE] na částku 1.400.000 Kč, a to včetně zohlednění nájemního vztahu. V této souvislosti státní zástupkyně upozorňuje na skutečnost, že trestný čin lichvy je dokonán realizací právního úkonu a pozdější nakládání s bytem z tohoto důvodu není významné. Státní zástupkyně dále podotýká, že poškozená se nacházela v tzv. dluhové pasti a obžalované společnosti AKOSO INVEST nic nebránilo v tom, aby tzv. zpětný odkup nemovitosti v kupní smlouvě vymahatelným způsobem zakotvila, což neučinila. Státní zástupkyně navrhl, aby krajský soud napadený rozsudek zrušil podle § 258 odst. 1 písm. b), c) tr. řádu a věc vrátil zpět okresnímu soudu.

Rozsudek byl napaden též včasným odvoláním poškozené, která jej napadla ve stejném rozsahu, jak učinila státní zástupkyně, tedy v neprospěch všech obžalovaných vůči zprošťujícímu výroku. Obsahem podaného odvolání, které je svým obsahem obdobné odvolání státní zástupkyně, je především popis celého příběhu poškozené od počátku vzniku jejích dluhů u společnosti VITACREDIT, které následně vedlo ke ztrátě nemovitosti, z jejího subjektivního hlediska. Poškozená považuje za prokázané zapojení svědka [REDAKCE] do celé záležitosti, neboť se s obžalovaným znal a nyní byt, který získal, nabízí k prodeji za tržní cenu. I poškozená konstatuje, že se okresní soud nevypořádal se znaleckým posudkem znalkyně [REDAKCE] a vedle tohoto důkazního návrhu činí i důkazní návrh na opatření znaleckého posudku z oboru psychologie. Poškozená navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil Okresnímu soudu v Pardubicích.

Podle § 254 odst. 1 tr. řádu, nezamítne-li nebo neodmítne-li odvolací soud odvolání podle § 253 tr. řádu, přezkoumá zákonnost a odůvodněnost jen těch oddělitelných výroků rozsudku, proti nimž bylo podáno odvolání, i správnost postupu řízení, které jim předcházelo, a to z hlediska vytykánych vad. K vadám, které nejsou odvoláním vytykány, odvolací soud přihlíží, jen pokud mají vliv na správnost výroků, proti nimž bylo podáno odvolání.

Podle § 254 odst. 2 tr. řádu mají-li však vytykané vady svůj původ v jiném výroku než v tom, proti němuž bylo podáno odvolání, přezkoumá odvolací soud i správnost takového výroku, na který v odvolání napadený výrok navazuje, jestliže oprávněná osoba proti němu mohla podat odvolání.

Podle § 254 odst. 3 tr. řádu jestliže oprávněná osoba podá odvolání proti výroku o vině, přezkoumá odvolací soud v návaznosti na vytykané vady vždy i výrok o trestu, jakož i další výroky, které mají ve výroku o vině svůj podklad bez ohledu na to, zda bylo i proti těmto výrokům podáno odvolání.

Podle § 247 odst. 1 tr. řádu může v neprospěch obžalovaných napadnout rozsudek odvoláním jen státní zástupce. Toto právo má též poškozený, který uplatnil nárok v rámci adhezního řízení,

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE]

ale pouze, pokud jde o povinnost k náhradě škody nebo nemajetkové újmy v penězích, nebo k vydání bezdůvodného obohacení.

Odvolání poškozené zcela zjevně přesahuje oprávnění stanovené ve výše uvedeném § 247 odst. 1 tr. řádu. Jednalo se o jakési duplicitní odvolání, které bylo koncipováno v duchu odvolání státní zástupkyně, které brojilo proti zprošťujícímu rozsudku. K takovému odvolání však poškozená oprávněna není. Odvolání poškozené se výroku o náhradě škody vůbec netýkalo. Vedle toho je třeba říci, že samotný výrok o náhradě škody ve smyslu § 229 odst. 3 tr. řádu byl vzhledem ke zprošťujícímu výroku, který vynesl okresní soud v podstatně obligatorní, a i kdyby bývalo bylo odvolání v tomto případě ze strany poškozené zaměřeno do výroku dle § 229 odst. 3 tr. řádu, pak by se též jednalo o odvolání učiněné osobou neoprávněnou. Za těchto okolností bylo namístě, aby krajský soud zamítl odvolání poškozené ve smyslu § 253 odst. 1 tr. řádu jako odvolání podané osobou neoprávněnou.

Protože však nebyly splněny předpoklady pro zamítnutí nebo odmítnutí odvolání státní zástupkyně podle § 253 tr. řádu, přezkoumal odvolací soud podle § 254 tr. řádu zákonnost i odůvodněnost všech výroků napadeného rozsudku, které byly podaným odvoláním státní zástupkyně dotčeny i správnost postupu řízení, které jim předcházelo a dospěl k následujícím závěrům.

Odvolání státní zástupkyně je důvodné. Napadené rozhodnutí okresního soud nemůže obstát, neboť je předčasné, nedostatečně podložené a nepřesvědčivě zdůvodněné. Protože krajský soud shledal též neúplnost provedeného dokazování, vedlo jej to k závěru o nutnosti zrušení napadeného rozhodnutí podle § 258 odst. 1 písm. b), c) tr. řádu.

Ze založené trestního oznámení je zřejmé, že poškozená [redacted] se především cítila podvedena ze strany obžalovaných, ale i svědka [redacted]. Situaci vnímala tak, že to bylo navazující jednání osob ve vztahu ke společnosti VITACREDIT a že jí jednotlivé listiny byly v zásadě podstrčeny k podpisu. Již v trestním oznámení mimochodem poškozená hovoří o existenci nájmu bytu ve prospěch jejích rodičů. Trestní stíhání obžalovaných bylo později zahájeno při právní kvalifikace trestným činem lichvy ve smyslu § 218 tr. zákoníku, což je právní kvalifikace ve vztahu k dosavadním skutkovým zjištěním v zásadě přílehlavá, kdy možnost prokázání podvodného jednání ze strany některých osob bylo vyhodnoceno důvodně jako problematické.

Je pravdou, že výpověď poškozené a její vysvětlení jednotlivých jednání, které učinila při kontaktu s obžalovaným, je svou koncepcí odpovídající spíš právě podvodnému jednání. Poškozená se cítí být podvedena tím, že u ní byl vyvolán pocit důvěry. Tvrdila, že byla přesvědčována o tom, že o svůj byt nepřijde. Tvrdí, že nikdo nemluvil o tzv. zpětném leasingu. Ona sama podstatné skutečnosti jednotlivých smluv nečetla, byla pod tlakem, a tak důvěřovala těm, co jí dle jejího přesvědčení chtěli pomoci. Soudní praxe zná typy případů, které naznačuje poškozená, kdy jsou pachatelé vytvořeny záměrně situace vyvolávající pocit důvěry poškozených, ke kterému dochází řadou dílčích jednání po určitou dobu a pachatelé takto vytvořené důvěřivosti využívají k zakrytí jejich pravého záměru při dispozici s majetkem poškozených. V této souvislosti je možno zmínit usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 2. 2018 sp. zn. 8 Tdo 97/2018. Zde je zmiňováno určité oslabení pozice poškozeného, který pak není schopen domyslet důsledky svého počínání, což může mít různý důvod, například ve vyšším věku, ale i psychickém stavu poškozeného.

Zřejmé tyto všechny okolnosti byly zvažovány s ohledem na opatřený znalecký posudek [redacted] v přípravném řízení, přičemž okresní soud poté co zjistil, že [redacted] již

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

znaleckou činnost nevykonává, přibral znalce z oboru psychiatrie [REDACTED]. V této souvislosti krajský soud předesílá, že nepovažuje za nezbytné doplnit dokazování, pokud jde o znalecké zkoumání poškozené znalcem z oboru psychiatrie, případně psychologie, jak bylo v řízení před soudem I. stupně navrhováno ze strany zmocněnkyně poškozené. Především je třeba říci, že závěry znalce z oboru psychiatrie [REDACTED] vyznívají přesvědčivě, jedná se o uvážlivé, zdrženlivé vyjadřování ve vztahu k položeným otázkám, které je v hlavních bodech činěno ve shodě se závěry znalkyně [REDACTED], kdy jen v zásadě „chybí“ jakýsi psychologický exkurz, který činila [REDACTED]. Znalec [REDACTED] u hlavního líčení vysvětlil též otázku tzv. ovlivnitelnosti jako psychologické otázky, a to ve vztahu k řízení o svéprávnosti, kde se tímto znalci psychiatrie zabývají, a to proto, že se jedná o osoby např. dementní, kdy ovlivnitelnost je dána vždy. Z obsahu zjištění tohoto znalce je třeba též uvést, že užívaná antidepressiva poškozenou normalizují náladu, ale nikdy nevyvolávají pocit euforie. Z obou posudků jednoznačně vyplývá, že v případě poškozené se nejedná o duševní poruchu v pravém slova smyslu, je dostatečně inteligentní, aby chápala úvěrové smlouvy, kupní smlouvy atd. Její úzkostně depresivní porucha, která představuje možnost jejího snadného ovlivnění, tendenci k úniku ze zátěže, vyhýbání se konfliktům, rozhodně nepředstavuje její neschopnost domýšlet důsledky svého počínání tak, aby se měla tato okolnost dále podrobněji znalecky zkoumat znalcem z oboru psychologie.

Dalším důvodem, proč dále v uvedeném směru není třeba dokazování doplnit, je použitá právní kvalifikace ze strany obžaloby, kdy nedošlo k trestnímu stíhání pro trestný čin podvodu ve smyslu § 209 tr. zákoníku. V rámci použité právní kvalifikace trestným činem lichvy dle § 218 pak byla použita varianta jednání v tísní, která však nepředstavuje neschopnost zhodnotit vzájemný poměr obou plnění, jak je tomu u zbylých alternativ ve smyslu § 218 tr. zákoníku. Za daných okolností nebylo namístě akcentovat takovým způsobem při objasňování skutkového stavu otázku psychického stavu poškozené, jejího vlivu na rozhodování poškozené při dispozici se svým majetkem, případně vnějšího projevu psychiky poškozené ve vztahu k jednání s obžalovaným. Krajský soud je přesvědčen, že při zahájení trestního stíhání správně došlo k neakceptování představy poškozené o tom, že se stala obětí podvodného jednání, přestože určité podezření na zapojení více osob zde mohlo být. Okolnosti případu však nenasvědčují tomu, že by se mohlo jednat o situaci obdobnou té, která byla například řešena ve zmiňovaném rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 8 Tdo 97/2018. Při použití dané právní kvalifikace je třeba podotknout, že pojem tísně zde není myšlen v zásadě jako otázka psychického stavu, byť nepochybně se projevit na psychice poškozené osoby může. Jak vyplývá z rozhodovací praxe soudů a též i zmíněného rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, které zmiňovala státní zástupkyně ve svém odvolání sp. zn. 3 Tdo 73/2015, jedná se zpravidla o hospodářskou nesnáz, určitou naléhavou potřebu, která se projevuje v jednání poškozeného. Poškozený zde není oslaben nějakou rozumovou slabostí, rozrušením, kdy by nebyl schopen zhodnotit vzájemný poměr obou plnění, poškozený může o hrubém nepoměru i vědět, avšak jedná v určité tísní.

Podstatná část argumentace okresního soudu tak není přílehlavá ve vztahu k použité právní kvalifikace ze strany státního zastupitelství. Vzhledem k tomu, že se nejednalo o podvod, či formu lichvy s důrazem na určitý psychický stav poškozené osoby, nebylo třeba se tolik zabývat otázkou možného psychického stavu poškozené, která by měla být tím způsobem pozorovatelná ve vnějším světě. Nebylo třeba se dopodrobna zabývat tím, jak poškozená vnímala některé termíny, pokud jde o řešenou otázku vztahu nájemné/splátka/půjčky apod.

Typickým příkladem tísně ve vztahu k ustanovení § 218 tr. zákoníku je tzv. hospodářská nesnáz, kterou může být především splatnost určitého dluhu, jehož nesplacení může vážně ohrozit poměry poškozené osoby. Není vůbec podstatné, zda si tyto problémy poškozený způsobil sám či nikoliv. Jde o faktický stav, který je mimořádně závažný a zásadní pro poškozeného. V daném

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED]

případě je zřejmé, že poškozená svou lehkomyšlností si způsobila situaci, kdy byla konfrontována bezprostřední hrozbou, ztrátou svého jediného majetku, kterým byla předmětná nemovitost – byt, která navíc představovala možnost ztráty bydlení pro její rodiče vysokého věku. O tom, že otázka bydlení představuje základní životní potřebu, zřejmě není třeba vést diskuzi. Obžaloba zde tedy není postavena v určité formě podvodného jednání či zneužívání psychického stavu poškozené, ale zcela evidentně na stavu tísně poškozené, který nastal s ohledem na výše uvedené skutečnosti. Poškozená zjevně chtěla zabránit situaci, aby přišla o svůj nemovitý majetek, případně aby vznikly problémy jejím rodičům vysokého věku, pokud jde o bydlení. To je zásadní věc celého případu a zcela evidentně to představuje tíseň ve smyslu ustanovení § 218 odst. 1 tr. zákoníku, čímž je vyřčen za stávajících skutkových zjištění závazný právní názor krajského soudu. Tato tíseň na straně poškozené mohla přispívat k psychickým problémům poškozené, avšak není v zásadě potřebné zkoumat projevy této tísně v chování poškozené navenek, neboť podstatou není psychická tíseň jako pocit poškozené, který by se projevil v jejím chování, ale stav tísně daný především hospodářskou situací. Ve vztahu k obžalovaným tak bude třeba se zabývat otázkou srozumění s takovou situací poškozené, která pod vlivem této tísně uzavírá příslušné dohody.

Krajský soud považuje za správný názor státní zástupkyně týkající se akcentu na okamžiku majetkové dispozice v rámci jednotlivých posuzovaných plnění, pokud jde o stanovení tzv. obvyklé ceny nemovitosti v daném případě. Vyplývá to z podstaty daného trestného činu, kdy význam má pouze poměr vzájemně poskytnutých plnění z hlediska posouzení následné otázky, kterou je hrubý nepoměr mezi poskytnutými plněními. Oproti tomu se nelze ztotožnit se závěrem státní zástupkyně, že při stanovení ceny obvyklé se nemá přihlížet ke skutečnosti, zda-li existuje nájemní vztah k předmětnému bytu. V této souvislosti státní zástupkyně poukázala na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 6 Tdo 600/2015, který hovoří o otázce tzv. právních vad a řeší otázku zatížení nemovitosti exekucemi. Zde bylo vycházeno ze skutečnosti, že právě účelem jednání pachatelů bylo zbavit danou nemovitost exekucí. S vyřešením těchto exekucí, resp. vypořádání se se zástavním právem na nemovitosti je právě plněním pachatelů, které bylo v daném případě posouzeno v hrubém nepoměru k obvyklé ceně nemovitosti. Zcela jiná situace by byla v případě, že by se jednalo o zátěž, která na nemovitosti ulpívá i po dotčených majetkových dispozicích, kdy se může jednat například o věcné břemeno výhradního užívání nemovitosti určitou osobou, či existence nájemní smlouvy, neboť nájem bytu trvá i v případě změny majitele tohoto bytu. Mezi těmito možnostmi je bezpochyby obrovský rozdíl pokud jde o otázku obvyklé ceny nemovitosti, kdy věcné břemeno má zásadní vliv na hodnotu nemovitosti a samo osobě bývá předmětem ocenění.

Pokud jde o otázku nájmu bytu a stanovení obvyklé ceny dotčené nemovitosti, bude třeba dokazování doplnit. Okresní soud nepřehlédl, že znalecký posudek znaleckého ústavu KOPPREA, kdy zpracovatelem byl [REDAKCE], měl zcela odlišné zadání a byl opatřen stanovením ceny podle tzv. cenových předpisů s ohledem na další převod této nemovitosti. Úkolem tohoto znaleckého ústavu tak nebylo stanovit obvyklou cenu nemovitosti, tedy cenu, za kterou se daný byt v době a místě trestného činu obvykle prodával. Co okresní soud přehlédl, je skutečnost, že tento znalecký posudek byl opatřen mimo trestní řízení a nejednalo se tak o posudek, který by opatřila některá strana trestního řízení a uplatnila by jej jako posudek předložený stranou řízení. Za těchto okolností nepostačovalo předvolat znalce a poučit jej ve smyslu § 106 tr. řádu, ale bylo bývalo nezbytné formálně znalce přibrat v dané trestní věci, tedy učinit příslušné opatření předsedy senátu, k čemuž nedošlo. Okresní soud poté učinil zjištění z výpovědi tohoto znalce k otázce znalecké činnosti, kdy se sám ujal činit některé úvahy týkající se okolností stanovení obvyklé ceny nemovitosti. Podle názoru krajského soudu už se jednalo o úvahy a postup nadbytečný, kdy okresní soud zabředl do otázky, která mu nepatří a poněkud nekriticky přejímal obhajobu obžalovaných týkající se uplatnění jejich podnikatelského záměru,



přičemž se jedná o argumentace okresního soudu v odstavci 24. a 25., která je z pohledu použité právní kvalifikace nepřiléhavá.

Stanovení sjednané kupní ceny ve výši 530.000 Kč budí z laického hlediska na první pohled dojem značného podhodnocení dané nemovitosti. V současné době ceny bytů i ve starší zástavbě v [redacted] běžně přesahují částku 50.000 Kč za m<sup>2</sup>. Stanovit obvyklou cenu nemovitosti zpětně k [redacted] roku 2017 je však bezesporu otázkou odbornou. Z těchto důvodů byl v přípravném řízení přibrán znalec [redacted], který zpracoval znalecký posudek. Byť lze znalci vytknout, že ve svých závěrech uváděl určité alternativy obvyklé ceny podle toho, zda-li je kupujícím podnikatel motivovaný možností zisku, či zda se jedná o koupi za účelem uspokojení bytové potřeby, lze říci, že tento znalec v zásadě vyhověl podmínkám zadání znaleckého posudku. Znalec bezesporu byl seznámen s okolností konkrétního nájemního vztahu, včetně stanovení poměrně nízkého nájemného. Je otázkou, zda znalec měl k dispozici konkrétní nájemní smlouvu se všemi rozhodnými informacemi, včetně výše nájemného či věkem nájemců.

Krajský soud výslech znalce [redacted] okresnímu soudu ukládá. Je třeba, aby se znalec jednoznačně vyjádřil k obvyklé ceně konkrétní nemovitosti v daném období, nikoli ve variantách, ale obecně, neboť se jedná o obvyklou cenu takovéto nemovitosti s daným konkrétním nájemním vztahem vyplývajícím z uzavřené nájemní smlouvy. Nelze předpokládat, že by existence nájemního vztahu měla výrazný vliv na výši obvyklé ceny, avšak na druhé straně určitý rozdíl zde bude existovat. V tomto ohledu se jeví dosavadní závěry znalce jako logické. Jednalo se o nájemní smlouvu na dobu neurčitou osob ve vysokém věku se stanovením poměrně nízkého nájemného, které bylo zřejmě dáno rodinnými vazbami. Občanský zákoník upravuje postup, který by případně další pronajímatel mohl uplatňovat při postupném zvyšování nájemného, které by ovšem s ohledem na zákonný limit vyjádřený procentuálním způsobem po určitou dobu neměl příliš vysoký progres. Zdá se, že znalec [redacted] k těmto okolnostem přihlédl, nicméně by se mělo postavit najisto, zda-li se seznámil s konkrétní nájemní smlouvou a měl by své závěry před okresním soudem blíže vysvětlit. Okresní soud pominul, že z daného znaleckého posudku vyplývalo stanovení obvyklé ceny nejméně v hodnotě 1.400.000 Kč a namísto toho sám operoval s odlišnými vlastními závěry vyplývajícím z výslechu znalce, který ani v této trestní věci nebyl přibrán, kdy znalecký ústav zpracovával posudek vztahující se k otázce odlišné.

Poměr poskytnutých plnění, pokud jde o kupní cenu 530.000 Kč a cenu obvyklou ve výši 1.400.000 Kč, jak je uvedena ve znaleckém posudku, je ve zjevném hrubém vzájemném nepoměru. Pojem lichvy, resp. hrubého nepoměru vzájemných plnění je v rozhodovací praxi poměrně bohatě zastoupen a judikován, kdy lze říci, že otázka lichvy je i poměrně známa v podvědomí obyvatel České republiky. Nejedná se o nic nového, kdy tento trestný čin, vycházející i z terminologie práva občanského, je poměrně znám. tzv. zkrácení přes polovic bylo upraveno již ve Všeobecném zákoníku občanském z roku 1811 (současná úprava - § 1793 občanského zákoníku, definice lichvy pak v § 1796 téhož předpisu). Dlouhodobě je nahlíženo již na plnění dvojnásobné oproti protiplnění jako na plnění hrubě nepoměrné. Dle dosavadních skutkových zjištění, které bude třeba ještě případně přehodnotit po doplňujícím výslechu znalce [redacted], se jedná o téměř trojnásobek poskytnutého protiplnění. Tato otázka ještě bude předmětem dokazování, nicméně si lze nyní těžko představit, že by obvyklá cena tohoto konkrétního bytu mohla klesnout pod dvojnásobek sjednané kupní ceny.

Bez argumentačních problémů bude možno odmítnout obhajobu obžalovaných týkající se jejich údajné neznalosti pravé hodnoty nemovitosti. Je třeba říci, že se jednalo o osoby pohybující se v daném segmentu trhu, kdy nepochybně musely řešit otázku výnosu jejich podnikatelské činnosti, který je právě odvislý od hodnoty předmětné nemovitosti. Je třeba připomenout, že sám obžalovaný [redacted] hovořil o finálním produktu na míru, kde musela být cena nemovitosti

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

zvažována jako základní ekonomická skutečnost a nepochybně stejné to je i v případě samotného investora.

Jako zcela účelovou je třeba odmítnout obhajobu obžalovaných týkající se jejich záměru realizovat tzv. zpětný leasing. Samotná kupní smlouva ze dne 14. 12. 2016 resp. následující kupní smlouva, která již byla úspěšně realizována jako podklad k převodu vlastnictví, tedy kupní smlouva ze dne 13. 1. 2017 neobsahovaly vůbec žádné ujednání o této možnosti. Jedná se o jednoduchou kupní smlouvu, při které dochází k převodu vlastnického práva bez jakýchkoliv dalších oprávnění kupujícího na získání nemovitosti zpět. Tato kupní smlouva nedávala žádnou možnost k nabytí vlastnictví nemovitosti zpět do rukou poškozené z její vůle a poškozená touto kupní smlouvou, resp. následujícím vkladem vlastnického práva ztratila tuto nemovitost ze svého vlastnictví. Určitá zmínka je v nájemní smlouvě mezi společností AKOSO INVEST a poškozenou, která obsahuje ujednání, že „v případě, že bude nájemné a náklady spojené s provozem a údržbou bytu hrazeny řádně a včas, umožní pronajímatel nájemci uzavřít novou nájemní smlouvu, a to i opakovaně, nebo nabídne nemovitost nájemci k odkoupení“. Dále ještě existuje jednostranné prohlášení společnosti AKOSO INVEST ze dne 13. 1. 2017. Z uvedeného je zřejmé, že je zcela na vůli společnosti AKOSO INVEST, zda bude opakovaně uzavírat nájemní smlouvy „nebo“ nabídne nemovitost nájemci k odkoupení. Zásadní je skutečnost, že není vůbec upravena kupní cena, za kterou by k tomu mohlo dojít. Jedná se zjevně pouze o vytvoření iluze možnosti zpětného odkupu, přičemž poškozená neměla žádnou možnost bez vůle pronajímatele a nového vlastníka nemovitosti získat nemovitost zpět. Sám obžalovaný [REDAKCE] připouští, že zpětný leasing nebyl v zásadě v písemných smlouvách upraven a vycházelo se z ústní domluvy. Obžalovaný ve své výpovědi prezentoval svůj záměr, jak by postupoval v případě, že by se nájemné řádně hradilo s tím, že mělo jít pouze o údajné provize, kdyby došlo k zápočtu poskytnutého nájemného. Obžalovaný deklaroval, že by došlo k prodeji nemovitosti zpět, pokud by o to poškozená požádala a cena by byla stejná s tím, že by se později ještě snižovala o zaplacené částky. Pomineme-li, že bylo možno těžko předpokládat, že poškozená bude plnit řádně, což je otázkou i určitého podezření na podvodný záměr některých osob, který není předmětem dané právní kvalifikace, pak je třeba říci, že tato obhajoba je zcela zjevně účelová a je otázkou, zda-li by vůbec mohla obchodní společnost prodat bez předchozího konkrétního závazku tuto nemovitost o své vůli zpět poškozené takto výrazně pod cenou, aniž by tím došlo k porušení povinností řádného hospodáře. Tuto obhajobu obžalovaných tak lze jednoznačně odmítnout jako zjevně účelovou.

Hlavním předmětem úvah okresního soudu tak bude otázka subjektivní stránky daného trestného činu, neboť zavinění týkající se zneužití tísně poškozené bude třeba zkoumat ve vztahu k oběma obžalovaným fyzickým osobám a následně pak uvažovat o přičitatelnosti ve vztahu k právníckým osobám. V tomto ohledu má okresní soud již dostatečný podklad v provedeném dokazování a bude to pouze otázka jeho vyhodnocení.

Okresní soud sice činil rozsáhlé úvahy ve svém odůvodnění a věnoval jeho zpracování značnou pozornost, avšak do jisté míry nekriticky přejímal obhajobu obžalovaných a nechal se unést úvahami ne zcela přílehlavými podstatě věci, která vyplývá z právní kvalifikace použité v obžalobě, která se jeví krajskému soudu jako přílehlavá ve vztahu k popisu skutku. Krajský soud proto nastínil určité právní mantinely, aby nedošlo k roztržštění pozornosti okresního soudu mimo potřebný rámec, kdy zásadní otázkou, kterou je třeba ještě objasnit doplněním dokazování, je otázka obvyklé ceny bytu, přičemž okresnímu soudu je uloženo vyslechnout znalce [REDAKCE].

Pokud by v budoucnu teoreticky došlo k vydání odsuzujícího rozsudku v dané trestní věci, pak by měl okresní soud znát aktuální stav civilního sporu vedeného u Okresního soudu v Pardubicích pod sp. zn. 15 C 54/2018, jehož předmětem jsou v podstatě obdobné otázky, neboť výsledkem

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE]

by mělo být určení vlastnického práva k bytu, pokud jde o namítanou lichvu. Byť by mohl okresní soud posuzovat otázku vlastnického práva jako otázku předběžnou, jednalo by se o složitý právní problém, ke kterému by případně mohlo být doplňováno dokazování, nicméně probíhá zde civilní spor, který tu otázku řeší a v takto právně složité věci se nabízí případné odkázání na občanskoprávní řízení, pokud by v době rozhodování trestního soudu ještě tento civilní spor nebyl pravomocně vyřešen. Pokud by výsledkem tohoto civilního sporu bylo stanovení vlastnického práva k bytu ve prospěch poškozené, pak by její požadavek na náhradu škody v trestním řízení nemohl obstát.

Z podnětu odvolání státní zástupkyně tedy krajský soud napadený rozsudek zrušil, neboť dovedl, že okresní soud se všemi významnými okolnostmi v dané trestní věci dostatečně nevyřadil a jeho rozhodnutí je předčasné, neboť bude třeba dokazování ještě doplnit.

Poté kdy byl napadený rozsudek z podnětu odvolání státní zástupkyně zrušen, rozhodl krajský soud o vrácení věci okresnímu soudu, který bude muset doplnit dokazování výše uvedeným způsobem, zvážit další možnosti dokazování a především provedené důkazy řádně vyhodnotit ve všech jejich souvislostech. Okresní soud bude vázán právním názorem krajského soudu, který byl výše stanoven.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí **není** další řádný opravný prostředek přípustný.

Pardubice 27. října 2021

**JUDr. Šárka Pfeiferová v.r.**  
**předsedkyně senátu**

**Zpracoval**  
**Mgr. Petr Žanda**