



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v hlavním líčení konaném dne 28. července 2021 v senátu složeném z předsedkyně senátu JUDr. Andrey Svobodové a přísedících J.a Sochora a Vladislava Hrazdila

takto:

Obžalovaný

R.M., nar. XXXXX, jednatel XXXXX., , trvale bytem XXXXX, adresa pro účely doručování a současné bydliště XXXXX

je vinen, že

jako jednatel a společník společnosti XXXXX., IČ: XXXXX, se XXXXX v období od 21. 7. 2014 do 17. 10. 2016 uzavřel dohody o rezervaci jednotek se zájemci o koupi bytových jednotek v projektech výstavby bytových domů, které měla jeho společnost realizovat v Brně XXXXX, na pozemcích zapsaných na LV č. XXXXX a v Brně XXXXX, na pozemcích zapsaných na LV č. XXXXX, a po uzavření dohod o rezervaci přijímal v období od 23. 7. 2014 do 22. 10. 2016 zálohy na výstavbu bytů v bytových domech na účet číslo XXXXX majitele společnosti, IČ: XXXXX, se sídlem XXXXX, a to od 23. 7. 2014 do 29. 10. 2015, na účet číslo XXXXX majitele J. K., nar. XXXXX, a to od 19. 11. 2015 do 11. 10. 2016 a na účet číslo XXXXX majitele J. R., nar. XXXXX, dne 22. 10. 2016, aniž poškozené zájemce informoval, že se nejedná o účet společnosti XXXXX, což však vyplývalo z dohod o rezervaci jednotek a poškození zájemci se tak domnívali, že rezervační kauce hradí na účet společnosti XXXXX, případně obžalovaného, dále neinformoval poškozené zájemce o tom, že u obou projektů se vyskytují tak zásadní problémy v územním řízení, že již od července 2014 dochází k uplynutí lhůt dle jednotlivě uzavřených dohod o rezervaci jednotek v předcházejícím období k získání pravomocného územního rozhodnutí,

a poškozené zájemce, s nimiž uzavřel dohody o rezervaci jednotek v době po březnu 2015, kdy již docházelo k odstupování zájemců o koupi bytových jednotek od dohod o rezervaci jednotek z důvodu nedodržení termínu k získání pravomocného územního rozhodnutí, a nebyly vráceny rezervační kauce poškozeným zájemcům, kteří od dohod o rezervaci jednotek z tohoto důvodu odstoupili, neinformoval o těchto skutečnostech,

a poškozené M.K.(bod 41) u projektu XXXXX v dohodě o rezervaci jednotky nepravdivě uvedl, že společnost XXXXX je vlastníkem projektu, i když jej převedl dne 11. 7. 2016 na společnost XXXXX, která se stala majitelem pozemků a celého projektu a neinformoval ji, že již není oprávněn uzavřít dohodu o rezervaci jednotky a že nemůže nabízet jednotlivé bytové jednotky pro účely budoucího prodeje, a tedy o skutečnosti, že nemůže svým povinností dle dohody o rezervaci jednotky dostát, kdy s ohledem na neuvádění shora uvedených informací poškozeným zájemcům, s ohledem na komplikovaná územní řízení, kdy u projektu XXXXX, Brno bylo vedeno první územní řízení již od února 2014 a skončilo dne 14. 2. 2016 zamítnutím žádosti o vydání územního rozhodnutí po zrušení vydaného územního rozhodnutí ze dne 6. 5. 2015, v důsledku čehož byla podána další žádost o vydání územního rozhodnutí v květnu 2016 a toto územní řízení bylo ukončeno pravomocným zamítnutím žádosti o vydání územního rozhodnutí dne 19. 6. 2019 po zrušení vydaného územního rozhodnutí ze dne 12. 3. 2018, a u projektu XXXXX, Brno bylo vedeno územní řízení od dubna 2014 a k vydání územního rozhodnutí došlo až dne 16. 2. 2016 s právní mocí dne 16. 3. 2016, přičemž následně obžalovaný tento projekt převedl dne 11. 7. 2016 na společnost XXXXX, která se stala majitelem pozemků a celého projektu a která nepřevzala závazky vůči budoucím kupujícím, rovněž i s ohledem na nepříznivou finanční situaci společnosti XXXXX, na kterou v předmětném období bylo vedeno více exekučních řízení, tak obžalovaný jednal u skutků pod body 1) až 9) minimálně s vědomím, že termín 6 měsíců k získání pravomocného územního rozhodnutí na jednotlivé projekty od doby uzavření dohod o rezervaci jednotek nemusí být dodržen a nemusí být dodržen termín 30 dnů od odstoupení od dohod o rezervaci k vrácení rezervačních kaucí, které může užívat i k jinému účelu, než na výstavbu projektu, a byl tedy srozuměn s tím, že takový stav může nastat, tedy, že nezíská ve lhůtě pravomocná územní rozhodnutí a ve stanovených lhůtách nevrátí rezervační kauce, a u skutků pod body 10) až 42) již věděl, že nebude dodržen termín 6 měsíců k získání pravomocného územního rozhodnutí na jednotlivé projekty od doby uzavření dohod o rezervaci jednotek a že vzhledem k nutnosti vyhovět požadavkům zájemců o koupi bytových jednotek, kteří již od dohod o rezervaci jednotek odstoupili, na vrácení rezervačních kaucí, bude používat přijímané rezervační kauce i k uvedenému účelu a i jinému nezjištěnému účelu vzhledem k finančním problémům společnosti XXXXX, a nikoliv na výstavbu projektu, a že nedodrží termín 30 dnů od odstoupení od dohod o rezervaci jednotek k vrácení rezervačních kaucí, kdy navíc u skutku pod bodem 41) také věděl, že již není oprávněn uzavřít dohodu o rezervaci jednotky, přesto dohody o rezervaci jednotek uzavíral a získával od poškozených zájemců rezervační kauce, které užíval i k vrácení rezervačních kaucí jiným zájemcům a také k blíže nezjištěným účelům, a jednal tak ke škodě jednotlivých poškozených zájemců, čímž poškozené uvedl do takové situace, že se zcela mylně oproti skutečnosti domnívali, že termíny dle dohod o rezervaci jednotek budou dodrženy, že nedochází k žádným problémům v projektech, které by byly natolik vážné, že by zapříčinily nedodržení termínů stanovených k získání pravomocného územního rozhodnutí dle uzavřených dohod o rezervaci jednotek, že jimi skládané rezervační kauce nebudou užívány k jinému účelu, než na výstavbu bytových domů, a že v případě požadavku na jejich vrácení na to bude mít obžalovaný dostatečné finanční prostředky, přičemž se postupně obžalovaný stával pro poškozené nekontaktním, a to v souvislosti s informováním o stavu projektu, možností odstoupení od dohod o rezervaci jednotek a vrácení rezervačních kaucí,

a takto uzavřel:

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

1.
dne 21. 7. 2014 s poškozenými **M. B.**, nar. XXXXX, a **K. B.**, roz. P., nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky č. XXXXX ve IV. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškození uhradili dne 23. 7. 2014 na bankovní účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, ze které jim bylo v důsledku jejich požadavku po odstoupení od smlouvy ze dne 20. 3. 2015 v důsledku nerealizování projektu na základě výzev vráceno 170 000 Kč, zbylá částka ve výši 30 000 Kč poškozeným ve lhůtě k tomu určené vrácena nebyla, čímž poškozeným obžalovaný způsobil škodu ve výši 30 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozeným vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 17. 6. 2020,
2.
dne 9. 10. 2014 s poškozeným **V.T.**, nar. XXXXX, dvě dohody o rezervaci jednotek č. XXXXX a č. XXXXX v projektu bytového domu XXXXX, na základě kterých poškozený uhradil dne 4. 11. 2014 na účet č. XXXXX rezervační zálohu celkem 400 000 Kč, která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek po odstoupení od smluv ze dne 30. 11. 2016 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný způsobil poškozenému škodu ve výši 400 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 5. 11. 2019,
3.
dne 17. 10. 2014 s poškozeným **T.H.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky č. XXXXX ve II. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozený uhradil dne 7. 11. 2014 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek ani po zaslání odstoupení od smlouvy ze dne 16. 3. 2017 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu, jež nebylo převzato pro nečinnost obžalovaného, ani po osobním jednání s obžalovaným, čímž poškozenému obžalovaný způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,
4.
dne 11. 11. 2014 s poškozeným **M.M.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk ve vchodu D v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozený uhradil dne 20. 11. 2014 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 8. 12. 2015 v důsledku nerealizování projektu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný způsobil poškozenému škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,
5.
dne 1. 12. 2014 s poškozeným **Z.R.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 4+kk v I. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozený uhradil dne 3. 12. 2014 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek ani po zaslání odstoupení od smlouvy ze dne 15. 3. 2017 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu, jež nebylo převzato v důsledku nečinnosti obžalovaného, ani po osobním jednání s obžalovaným, který již nebyl vlastníkem projektu, čímž poškozenému obžalovaný způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 7. 11. 2019,
6.
dne 8. 1. 2015 s poškozeným **T.P.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v nejvyšším nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozený uhradil dne 13. 1. 2015 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 10. 11. 2016 v důsledku nerealizování

projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný poškozenému způsobil škodu 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

7.

dne 13. 1. 2015 s poškozeným **L.R.D.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v nejvyšším nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX (následně jednotky v II. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX), na základě které poškozený uhradil dne 19. 1. 2015 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 5. 11. 2015 v důsledku nerealizování projektu XXXXX v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené ani přes požadavek na vrácení zálohy ze strany poškozeného z června 2016 z důvodu nerealizování projektu XXXXX, čímž obžalovaný způsobil poškozenému škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

8.

dne 28. 1. 2015 s poškozeným **M.T.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v I. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozený uhradil dne 30. 1. 2015 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč; která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek, a to ani po zaslání odstoupení od smlouvy ze dne 25. 4. 2017 v důsledku nerealizování projektu, jež nebylo převzato pro nečinnost obžalovaného, čímž obžalovaný poškozenému způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 16. 6. 2020,

9.

dne 25. 2. 2015 s poškozeným **L.K.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v II. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které byla uhrazena dne 4. 3. 2015 na účet č. XXXXX rezervační záloha 200 000 Kč, která poškozenému nebyla vrácena přes jeho požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 22. 11. 2016 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný způsobil poškozenému škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

10.

dne 7. 4. 2015 s poškozeným **J.Z.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v II. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozený uhradil dne 14. 4. 2015 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek, a to ani po zaslání odstoupení od smlouvy ze dne 22. 2. 2017 v důsledku nerealizování projektu, jež nebylo převzato pro nečinnost obžalovaného, čímž obžalovaný poškozenému způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

11.

dne 14. 4. 2015 s poškozeným **A.P.N.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v IV. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které byla dne 20. 4. 2015 uhrazena na účet č. XXXXX rezervační záloha 200 000 Kč, která poškozenému nebyla vrácena přes jeho požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 29. 6. 2017 v důsledku nerealizování projektu, jež nebylo převzato pro nečinnost obžalovaného, čímž obžalovaný způsobil poškozenému škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 16. 6. 2020,

12.

dne 15. 4. 2015 s **R.G.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v III. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozený uhradil dne 6. 5. 2015 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 8. 12. 2015 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný způsobil poškozenému škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

13.

dne 16. 4. 2015 s poškozenou **V.R.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v III. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozená uhradila dne 20. 4. 2015 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která jí nebyla vrácena v důsledku nerealizování projektu ve lhůtě stanovené rezervační smlouvou, kdy se obžalovaný stal pro poškozenou nekontaktní, čímž obžalovaný způsobil poškozené škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozené vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

14.

dne 30. 4. 2015 s poškozeným **S.M.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v I. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozený uhradil dne 18. 5. 2015 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 19. 11. 2015 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný poškozenému způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

15.

dne 2. 5. 2015 s poškozeným **P.M.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 4+kk v III. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které byla dne 5. 5. 2015 uhrazena na účet č. XXXXX rezervační záloha 200 000 Kč, která poškozenému nebyla vrácena přes jeho požadavek, a to ani po zaslání odstoupení od smlouvy ze dne 13. 3. 2016 v důsledku nerealizování projektu, jež nebylo převzato pro nečinnost obžalovaného, čímž obžalovaný poškozenému způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 9. 11. 2019,

16.

dne 11. 6. 2015 s poškozeným **L.S.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 4+kk v IV. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozený uhradil dne 15. 6. 2015 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 7. 6. 2016 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný poškozenému způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 6. 11. 2019,

17.

dne 16. 6. 2015 s poškozeným **T.L.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v II. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které byla postupně uhrazena rezervační záloha 200 000 Kč ve dnech 17. 6. 2015, 19. 6. 2015, 22. 6. 2015, 23. 6. 2015 na účet č. XXXXX, která poškozenému nebyla vrácena přes jeho požadavek, a to ani po zaslání odstoupení od smlouvy ze dne 16. 12. 2016 v důsledku nerealizování projektu, jež nebylo převzato pro nečinnost obžalovaného, čímž obžalovaný poškozenému způsobil škodu ve výši 200 000 Kč,

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

18.

dne 13. 7. 2015 s **P.Č.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v II. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které byla uhrazena dne 15. 7. 2015 na účet č. XXXXX rezervační záloha 200 000 Kč, která poškozenému nebyla vrácena přes jeho požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 10. 3. 2016 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný způsobil poškozenému škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

19.

dne 20. 7. 2015 s poškozeným **L.N.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v III. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozený uhradil dne 22. 7. 2015 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 30. 3. 2016 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný způsobil poškozenému škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 16. 11. 2019,

20.

dne 13. 8. 2015 s poškozeným **P.Z.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 4+kk v III. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozený uhradil dne 14. 8. 2015 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 1. 12. 2016 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný poškozenému způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 6. 11. 2019,

21.

dne 20. 8. 2015 s poškozeným **V.D.**, nar. XXXXX, dvě dohody o rezervaci jednotek o dispozici 2+kk v I. nadzemním podlaží a o dispozici 3+kk v II. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě kterých byla uhrazena na účet č. XXXXX dne 24. 8. 2015 rezervační zálohu 200 000 Kč a dne 25. 8. 2015 rezervační záloha 200 000 Kč, které poškozenému nebyly vráceny přes jeho požadavek po odstoupení od smluv ze dne 9. 3. 2016 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný způsobil poškozenému škodu ve výši 400 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

22.

dne 1. 9. 2015 s poškozenou **M.D.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v I. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozená uhradila dne 8. 9. 2015 na bankovní účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která jí nebyla vrácena přes její požadavek, a to ani po zaslání odstoupení od smlouvy ze dne 17. 5. 2017 v důsledku nerealizování projektu, jež nebylo převzato pro nečinnost obžalovaného, čímž obžalovaný poškozené způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozené vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

23.

dne 1. 9. 2015 s poškozenou **I.P.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v I. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozená uhradila dne 4. 9. 2015 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, ze které jí bylo po odstoupení od smlouvy ze dne 27. 6. 2016 v důsledku nerealizování projektu na základě výzev vráceno 100 000 Kč, zbylá částka ve výši 100 000 Kč poškozené ve lhůtě k tomu určené vrácena nebyla, čímž poškozené obžalovaný způsobil škodu ve výši 100 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozené vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 6. 11. 2019,

24.

dne 16. 9. 2015 s poškozeným **J.L.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 2+kk v I. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozený uhradil dne 16. 9. 2015 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 5. 9. 2017 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný poškozenému způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

25.

dne 16. 9. 2015 s poškozeným **P.O.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v II. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozený uhradil dne 17. 9. 2015 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 5. 9. 2017 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný poškozenému způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

26.

dne 25. 9. 2015 s poškozenou **P.P., roz. Ž.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v II. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozená uhradila dne 30. 9. 2015 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která jí nebyla vrácena přes její požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 16. 5. 2016 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný poškozené způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozené vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

27.

dne 30. 9. 2015 s poškozeným **R.Š.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v II. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozený uhradil dne 6. 10. 2015 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek, a to ani po zaslání odstoupení od smlouvy ze dne 29. 1. 2018 v důsledku nerealizování projektu, které nebylo převzato pro nečinnost obžalovaného, čímž obžalovaný poškozenému způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

28.

dne 26. 10. 2015 s poškozenou **M.K.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 4+kk v II. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozená uhradila dne 29. 10. 2015 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která jí nebyla vrácena přes její požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 12. 12. 2016 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný způsobil poškozené škodu ve

výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozené vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 6. 11. 2019,

29.

dne 16. 11. 2015 s poškozeným **M. Ch.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v I. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozený uhradil dne 19. 11. 2015 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 17. 5. 2016 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný poškozenému způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

30.

dne 25. 11. 2015 s poškozenou **A. P.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 2+kk v I. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozená uhradila dne 30. 11. 2015 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která jí nebyla vrácena přes její požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 17. 10. 2016 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný poškozené způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozené vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

31.

dne 25. 11. 2015 s poškozeným **F. M.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v III. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozený uhradil dne 4. 12. 2015 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 29. 6. 2016 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný poškozenému způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

32.

dne 11. 2. 2016 s poškozeným **M. H.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v II. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozený uhradil dne 12. 2. 2016 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 9. 6. 2016 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný poškozenému způsobil škodu ve výši 200 000 Kč a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

33.

dne 23. 2. 2016 s poškozeným **K. J.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v II. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozený uhradil dne 29. 2. 2016 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která mu nebyla vrácena v důsledku nezrealizování projektu v dohodnutém termínu, když obžalovaný byl po následnou dobu roku 2016 a 2017 pro poškozeného ohledně požadavku na vrácení zálohy nekontaktním, čímž obžalovaný poškozenému způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 16. 6. 2020,

34.

dne 25. 2. 2016 s poškozeným **R. M.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v II. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozený uhradil dne 26. 2. 2016 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 25. 5. 2017 v důsledku nerealizování projektu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný způsobil poškozenému škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 5. 11. 2019,

35.

dne 2. 3. 2016 s L. V., nar. XXXXX, který jednal za svou dceru poškozenou **M. V.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v III. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozená uhradila dne 3. 3. 2016 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která jí nebyla vrácena přes její požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 10. 3. 2017 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný poškozené způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozené vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

36.

dne 14. 3. 2016 s poškozeným **O.H.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v I. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozený uhradil dne 17. 3. 2016 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 8. 2. 2017 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný poškozenému způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

37.

dne 29. 3. 2016 s poškozeným **L.M.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v III. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozený uhradil dne 30. 3. 2016 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která mu nebyla vrácena přes jeho požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 3. 3. 2017 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný poškozenému způsobil škodu ve výši 200 000 Kč a tuto částku obžalovaný poškozenému vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

38.

dne 20. 6. 2016 s poškozenou **R.J.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v III. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozená uhradila dne 23. 6. 2016 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která jí nebyla vrácena přes její požadavek po odstoupení od smlouvy z června 2017 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu, jež nebylo pro nečinnost obžalovaného převzato, čímž obžalovaný poškozené způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozené vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

39.

dne 8. 7. 2016 s poškozeným **P.P.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v III. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které dne 12. 7. 2016 uhradila poškozená **S.P.**, nar. XXXXX, na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která poškozeným nebyla vrácena přes jejich požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 16. 6. 2017 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž

obžalovaný poškozeným způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozeným vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

40.

dne 16. 8. 2016 s poškozenou **S.Ch.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v I. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které byla dne 23. 8. 2016 z účtu poškozeného **M.Ch.**, nar. XXXXX, na účet č. XXXXX uhrazena rezervační záloha 200 000 Kč, která poškozeným nebyla vrácena přes jejich požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 2. 11. 2017 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný poškozeným způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozeným vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

41.

dne 9. 10. 2016 s poškozenou **M.K.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v II. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které poškozená uhradila dne 11. 10. 2016 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200 000 Kč, která jí nebyla vrácena přes její požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 10. 10. 2016 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný poškozené způsobil škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozené vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 8. 11. 2019,

42.

dne 17. 10. 2016 s poškozenými **I.J.**, nar. XXXXX, a **H.J.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky o dispozici 3+kk v II. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které byla poškozenými dne 22. 10. 2016 na účet č. XXXXX uhrazena rezervační záloha 200 000 Kč, která jim nebyla vrácena přes jejich požadavek po odstoupení od smlouvy ze dne 19. 7. 2017 v důsledku nerealizování projektu v dohodnutém termínu ve lhůtě k tomu určené, čímž obžalovaný způsobil poškozeným škodu ve výši 200 000 Kč, a tuto částku obžalovaný poškozeným vrátil až v průběhu trestního stíhání dne 11. 6. 2020,

a uvedeným jednáním obžalovaný způsobil poškozeným zájemcům škodu v celkové výši 8 530 000 Kč, kdy v průběhu trestního řízení došlo ze strany obžalovaného k úhradě vzniklé škody v celé výši

tedy

- sebe a jiného obohatil tím, že uvedl někoho v omyl, zamlčel podstatné skutečnosti a způsobil tak na cizím majetku značnou škodu

tím spáchal

- zločin podvodu podle § 209 od1, 4 písm. d) trestního zákoníku

a za to se odsuzuje

podle § 209 od4 trestního zákoníku k **trestu odnětí svobody v trvání 2,5 (dvaapůl) roku.**

Podle § 81 od1, § 82 od1 trestního zákoníku se obžalovanému výkon trestu odnětí svobody podmíněně **odkládá na zkušební dobu v trvání 4 (čtyři) roky.**

Podle § 73 od1, 3 trestního zákoníku se obžalovanému ukládá trest **zákazu činnosti** spočívající v zákazu výkonu funkce statutárního orgánu, člena statutárního orgánu, prokuristy v obchodních společnostech a družstvech na dobu **5 (pěti) let**.

Podle § 70 od1 trestního zákoníku se obžalovanému ukládá **trest propadnutí věci**, a to peněžních prostředků ve výši 226 446,61 Kč uložených na účtu č. XXXXX vedeného u Air Bank, a.s., Hráského 2231/25, Praha, IČ 29045371, na jméno J. K..

Podle § 229 od1 trestního řádu **se poškození M. B.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, nyní bytem XXXXX, **K. B.** roz. P., nar. XXXXX, bytem XXXXX, nyní bytem XXXXX, **V. T.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **T. H.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **M. M.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **Z.R.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **T.P.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **L.R.D.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **M.T.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **L.K.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **J. Z.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **A.P.N.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **R. G.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **V. R.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **S. M.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **P. M.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **L. S.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, adresa pro účely doručování XXXXX, **T. L.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **P. Č.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **L.N.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **P. Z.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **V. D.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **M.D.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **I. P.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **J.L.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **P.O.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **P. P.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **R. Š.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **M. K.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **M.Ch.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **A. P.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **F. M.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **M. H.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **K. J.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **R. M.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **M. V.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **O. H.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **L. M.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **R. J.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **S. P.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX a **P. P.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **M. Ch.** nar. XXXXX, bytem XXXXX a **S. Ch.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **M. K.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **I.J.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **H. J.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **odkazují** s nárokem na náhradu škody na řízení ve věcech občanskoprávních.

Podle § 226 písm. b) trestního řádu se

obžalovaný R.M., nar. XXXXX, jednatel, trvale bytem XXXXX, adresa pro účely doručování a současné bydliště XXXXX

zprošťuje podané obžaloby pro skutek spočívající v tom, že

jako jediný jednatel a společník společnosti XXXXX, IČ XXXXX, se sídlem XXXXX uzavřel jako se zájemcem o koupi bytové jednotky a přijal zálohu na výstavbu bytu na účet majitele L. M.

- dne 2. 9. 2013 s **P.Ž., roz. P.**, nar. XXXXX, a **M. Ž.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky č. 4 v I. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které M. Ž. uhradil dne 26. 9. 2013 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200.000,- Kč, která nebyla po odstoupení od smlouvy vrácena, a tímto jednáním způsobil obžalovaný P. Ž., roz. P., bytem XXXXX, škodu 100.000,- Kč a M.Ž., bytem XXXXX škodu 100.000,- Kč,

- dne 16. 12. 2013 s **V. B., roz. V.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky č. XXXXX v III. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které V.B. uhradila dne 19. 12. 2013 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200.000,- Kč, která nebyla po odstoupení od smlouvy vrácena, a tímto jednáním způsobil obžalovaný V. B., bytem XXXXX, škodu 200.000,- Kč,

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

- dne 5. 2. 2014 s **I. H.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky č. XXXXX v IV. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které I.H. uhradil na účet č. XXXXX dne 6. 2. 2014 60.000,- Kč a dne 11. 2. 2014 140.000,- Kč jako rezervační zálohu, která nebyla po odstoupení od smlouvy vrácena, a tímto jednáním způsobil obviněný I.H., bytem XXXXX, škodu 200.000,- Kč,

- dne 13. 2. 2014 s **L.P.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky č. XXXXX ve III. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které L.P. uhradil dne 14. 2. 2014 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200.000,- Kč, která nebyla po odstoupení od smlouvy vrácena, a tímto jednáním způsobil obžalovaný L.P., bytem XXXXX, škodu 200.000,- Kč,

- dne 18. 2. 2014 s **I.P.**, nar. XXXXX, dvě dohody o rezervaci jednotek č. XXXXX ve IV. nadzemním podlaží a č. 28 v III. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě kterých I.P. uhradila na účet č. XXXXX dne 20. 2. 2014 rezervační zálohu 200.000,- Kč a dne 21. 2. 2014 rezervační zálohu 200.000,- Kč, které nebyly po odstoupení od smluv vráceny, a tímto jednáním způsobil obžalovaný I.P., bytem XXXXX, škodu 400.000,- Kč,

- dne 6. 5. 2014 s **K.B.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky č. XXXXX v I. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které K.B. uhradila dne 9. 5. 2014 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200.000,- Kč, která nebyla po odstoupení od smlouvy vrácena, a tímto jednáním způsobil obžalovaný K.B., bytem XXXXX, škodu 200.000,- Kč,

- dne 7. 5. 2014 s **B.S.**, nar. XXXXX, a **E.S.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky č. XXXXX ve II. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které B. S. uhradil dne 9. 5. 2014 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200.000,- Kč, která nebyla po odstoupení od smlouvy vrácena, a tímto jednáním způsobil obžalovaný B. a E.S., bytem XXXXX, škodu 200.000,- Kč,

- dne 30. 5. 2014 s **R.P.**, nar. XXXXX, dohodu o rezervaci jednotky č. XXXXX ve II. nadzemním podlaží v projektu bytového domu XXXXX, na základě které R.P. uhradil dne 2. 6. 2014 na účet č. XXXXX rezervační zálohu 200.000 Kč, která nebyla po odstoupení od smlouvy vrácena, a tímto jednáním způsobil obžalovaný R.P., bytem XXXXX škodu 200.000 Kč,

v čemž byly spatřovány útoky zločinu zpronevěry podle § 206 od1, 5 písm. a) trestního zákoníku, neboť v žalobním návrhu označený skutek není trestným činem.

Podle § 229 od3 trestního řádu se poškození **P.Ž.**, roz. P., nar. XXXXX, bytem XXXXX, **M. Ž.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **V. B.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **I.H.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **L.P.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **I.P.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **K.B.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **B. S.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **E.S.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **R.P.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX **odkazují** s nárokem na náhradu škody na řízení ve věcech občanskoprávních.

Odůvodnění:

1. Po provedeném dokazování u hlavního líčení bylo prokázáno, že se stal skutek uvedený v odsuzující části tohoto rozsudku, že se jej dopustil obžalovaný, a to z výpovědi obžalovaného, svědeckých výpovědí, úředních záznamů o podaném vysvětlení, listinných důkazů.
2. Ve věci původně vyhlášený rozsudek soudem I. stupně ze dne 18. 6. 2020 byl zrušen odvolacím soudem a v souladu s jeho pokyny bylo doplněno dokazování o opakování výslechů svědků – zájemců o uzavření kupních smluv na bytové jednotky k upřesnění povahy rezervačních kaucí (záloh), k obsahu poskytnutých informací o stavu projektů a územních řízení, o dodržování termínů

k získání pravomocných územních rozhodnutí dle dohod o rezervaci jednotek, o odstupování od dohod o rezervaci jednotek, o vrácení či nevrácení rezervačních kaucí.

3. Ohledně uzavření dohody o rezervaci jednotky s P.H. bylo pravomocně rozhodnuto rozsudkem zdejšího soudu ze dne 18. 6. 2020, z výpovědi tohoto svědka však vycházeno bylo, a to k jednání mezi P.H. a obžalovaným, neboť jeho výpověď je procesně použitelná a k důkazu provedena byla.
4. V přípravném řízení **obžalovaný** popsal, že v roce 2013 byly zahájeny studie na projekty XXXXX, XXXXX, předcházely jim marketing ohledně žádaných velikostí bytu, zjišťovala se cenová politika, klientům byly sdělovány veškeré informace týkající se technického, ekonomického, právního aspektu, důležité byly také termíny územního rozhodnutí. V dohodách o rezervaci byl termín 6 měsíců na získání územního rozhodnutí, který vycházel z minulé praxe, a podmínky vratnosti kaucí. V roce 2013 klienti začali odstupovat, kdy zjistil, že realitní kanceláře a další pomlouvají a poškozují jeho projekty, přesto v projektech pokračoval, důvodem prodloužení územního a stavebního rozhodnutí byla aktualizace územního plánu, obstrukce souseda u R. a obstrukce stavebního úřadu u V.. Kauce se vracely, ale stále pokračovaly pomluvy projektů. V roce 2016 dokončil marketing dalších dvou projektů, jeden se nerealizoval z důvodu pomlouvačných informací o projektu XXXXX, u druhého projektu účastník řízení řekl, že bude dělat stejné obstrukce jako u projektů v Brně. Klientům u R. a V. sdělil, že bude postupovat dle rezervačních smluv, nikdy nikomu neřekl, že kauci nevrátí. Stále pokračují projekční a inženýrské práce na obou projektech, na R. bylo vydáno územní rozhodnutí, u V. je pravomocné územní rozhodnutí a mělo by být vydáno stavební povolení. V roce 2017 se dokončil jeho projekt na J.. Bez ohledu na škodu na projektech K.ovo Pole a Rosice klientům u projektu XXXXX a XXXXX rezervační poplatky brzy vrátí.
5. V hlavním líčení **obžalovaný** vypověděl, že oba projekty vycházely z koncepce, kterou realizuje od roku 1991 a tuto popsal tak, že náklady jsou výrazně levnější, nepotřeboval banky, nedělal žádné podvody, výše vybíraných kaucí byly přiměřené, nečinil na nikoho žádný nátlak. Dělal se projektová dokumentace, inženýring, obcházel jednotlivé úřady, koordinoval dodavatele. Z minulých projektů měl zkušenost, jak dlouho trvá získání stavebního povolení, z čehož vycházel v případě dat uvedených do dohod o rezervaci. Bohužel nastalo to, že klienti neměli zájem o byty a začali na sociálních sítích pomlouvat a špinit projekt, že to není možné za ty peníze postavit. Klienti začali na základě pomlouvačné kampaně odstupovat, takže se vracely kauce, vrátil téměř 9 milionů Kč. Nebylo to tak, že by v projektech nepokračoval, mezitím dělal další dva menší projekty. Byla mu však zablokována inzerce, takže nemohl dělat market Pak přestal kauce vracet, bylo to na doporučení, aby si nepoškozoval projekty. Na policii předložil všechny podklady k projektům i fotografii a výpis z účtu, že 4 miliony má k dispozici. Tou blokadou inzerce vyčíslil svoji škodu na 8 milionů Kč. Řešil obstrukce souseda pana S., i na R.. Na V. i R. se to zpozdílo kvůli Magistrátu, novému územnímu plánu, klienty o tom informoval, klienty toto zbrzdění nezajímalo a odstupovali. Na V. byly obstrukce vedoucí stavebního úřadu. Dále uvedl, že proč by vracel peníze, když sám přišel o rodinu a jen svou vytrvalostí projekty dotáhl do konce a pokračuje na dalších. Obecně si obžalovaný stěžoval na zákonnou úpravu stavebního a územního řízení a selhání státu v těchto věcech. Po jeho spontánní výpovědi odmítl více vypovídat.
6. Po vrácení věci odvolacím soudem obžalovaný již nedoplnil svoji výpověď, pouze v rámci vyjádření uvedl, že každého klienta informoval při marketingu, což zřejmě opomenul J.M. u svědkyně K., tedy opomenul informovat o dalších čtyřech projektech, a o tom, že v dohodě o rezervaci je bod, dle kterého je možné práva a závazky převést na třetí osobu. Informace o projektech sděloval všem svým klientům v rámci marketingu, bylo vydáno 2x územní rozhodnutí, takže s tím byla spousta práce, pouze nenabýlo právní moci z důvodu špatných zákonů. Dřívější projekty zrealizoval v rámci územního rozhodnutí a stavebního povolení do 6 měsíců, proto dohody o rezervaci byly nastaveny dle historie takto. Stavba je živý organismus. U projektu K.ovo Pole na základě pomluv nedošlo k realizaci a došlo ke ztrátě asi 10 mil. Kč. Při odstoupení a vrácení kaucí všichni klienti podepsali, že jsou vyrovnáni.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

7. V přípravném řízení (v řízení před soudem za souhlasu procesních stran čteno) svědci **V. B., I. H., L. P., I. P., K. B., B. S.** (zde byl vyslechnut i svědek **B. S.**), **R. P., M. B., T. H., M. M., T. P., L.R.D.** (který následně změnil rezervaci na byt na V.), **M. T., L. K., J. Z., A.P.N., R. G., V. R., S. M., T. L., P. Č., V. D., M. D., J. L., P. O., P. Ž., R. Š., M. Ch., A. P., F. M., M. H., K. J., M. V., O. H., L. M., R. J., S. P., S. Ch., I. J.** a v hlavním líčení vyslechnutý svědek **P. H.** uvedli, že si rezervovali byt na R., v přípravném řízení svědkyně **M. K.** a v hlavním líčení vyslechnutí svědci **P. M., M. K., P.a Ž.** (roz. P.), **P. Z., R. M., I. P., Z. R., V. T., L. N., L. S.** uvedli, že si rezervovali byt na V. a všichni popsali, že uhradili rezervační poplatek ve výši 200 000 Kč (poškozená I. P., V. D. 400 000 Kč za dva byty) na základě dohod o rezervaci jednotek, dále všichni tito svědci popsali ne zahájení výstavby z jim následně uváděných důvodů spočívajících ve zdržování ze strany úřadů (svědci **Ž., Z., R., T., N., B., B., N., R., Č., D., D., Ž., Ch., K., M.**), ve zdržování ze strany majitelů sousedních parcel (svědci **B., H., P., S., P., H., M., P., T., N., G., R., M., L., D., D., L., O., Ž., Š., Ch., P., M., H., M., J., P., J., S., H., P.**), ve výskytu netopýrů na pozemku (svědci **B., H., P., S., B., M., R.**), ve změnách územního rozhodnutí (svědci **H., P., S.**), nepřipravenosti stavby (svědkyně **B.**), v přeložce plynu (svědci **P., M.**). Dále svědci popsali odstupování od rezervačních smluv z důvodu nerealizace předmětných projektů. Svědci **Ž., B., H., P., P., H., B., S., P., B., T., M., P., D., K., G., M., S., Č., N., Z., D., P., L., O., Ž., K., Ch., P., M., H., M., V., H., M., J., P., Ch., K., J.** také uvedli jakým způsobem se jim podařilo zkontaktovat obžalovaného a doručit mu odstoupení od dohod o rezervaci, svědci **H., R., T., Z., N., R., M., L., D., Š., J.** popsali jejich snahu o vrácení rezervačních kaucí a snahu zkontaktovat obžalovaného za účelem odstoupení od dohod o rezervaci, kde však obžalovaný zůstal nekontaktní. Obecně většina těchto svědků popsala problematický kontakt s obžalovaným ohledně možnosti odstoupení od dohod o rezervaci a požadavků na vrácení rezervačních záloh či přímo nemožnost jej zkontaktovat a ukončení veškeré vzájemné komunikace či značně omezenou komunikaci ze strany obžalovaného (svědci **H., P., P., B., S. i , B., H., P., T., Z., R., L., Č., D., D., Ž., Š., Ch., P., M., J., V., H., M., J., P., Ch., K., J., H., M., K., M., Ž., Z., T., R., N.**), kdy byly i případy, že se podařila částečně komunikace s obžalovaným, jen pokud svědci nevolali ze svých telefonů. Z většiny svědeckých výpovědí ke komunikaci s obžalovaným bylo zjištěno, že obžalovaného k podávání informací svědci vyzývali, že jim informace poskytoval na vyžádání, k dotazům, a to i opakovaným, a nikoliv sám aktivně. Všichni uvedení svědci pak popsali nevrácení rezervačních kaucí dle dohod o rezervacích v kombinaci s odstoupením od dohod o rezervacích a požadavkem na vrácení rezervačních kaucí ve lhůtě 30 dnů po odstoupení a ani následně k urgencím v době před zahájením trestního stíhání či v kombinaci se snahou o kontaktování obžalovaného za účelem odstoupení od dohod o rezervacích a vrácení rezervačních kaucí s výjimkou svědka **M. B.**, kterému obžalovaný vrátil po urgencích částku 170 000 Kč, **I. P.**, které obžalovaný po urgencích vrátil 100 000 Kč. Svědci **B., P., B., B., P., K., N., D., O., Ch., H.** uvedli, že následně po odstoupení od dohod o rezervacích již bylo nemožné zkontaktovat obžalovaného ohledně požadavku na vrácení peněz či již byl kontakt problematický, z ostatních svědeckých výpovědí bylo zjištěno, že i když se podařilo zkontaktovat obžalovaného i po odstoupení od dohod o rezervacích, kdy komunikace již byla problematická, a obžalovaný jim peníze přislíbil vrátit, nestalo se tak. Dále bylo zjištěno z těchto svědeckých výpovědí, kteří svědci podali civilní žalobu na společnost XXXXX a výsledek těchto řízení.
8. Ze shora uvedených **svědeckých výpovědí** (v odstavci 7 odůvodnění rozsudku) bylo zjištěno, jakým způsobem se tito svědci zkontaktovali s obžalovaným jako zástupcem společnosti XXXXX ohledně jejich zájmu o koupi bytu, jaké informace jim k výstavbě, termínům dokončení, platbám, termínům získání územního rozhodnutí a stavebního povolení obžalovaný uvedl, jakou s ním a kde uzavřeli dohodu o rezervaci a na jaký byt, kdy a kam složili rezervační kauci a v jaké výši, z jakých zdrojů. Výpovědi byly prakticky shodné ohledně popisu jednání s obžalovaným, ohledně uváděných informací k samotné výstavbě, ohledně uzavření dohod o rezervaci jednotek a placení rezervačních kaucí a jejich nevracení. K důvodům nevrácení rezervačních kaucí svědci (**H., H.**) také popisovali následnou schůzku s obžalovaným ohledně problému s nevrácením rezervačních kaucí a ne zahájení staveb, kde obžalovaný stanovoval jako podmínku vrácení peněz stáhnutí trestních

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

oznámení či nepodání trestního oznámení (svědek M.) a ukazoval jim na fotce, že peníze má. Svědek P. uvedl, že mu obžalovaný řekl, že je proti němu vedena negativní kampaň, ze které ho rovněž vinil, a že mu peníze vrátí, až bude mít náhradního kupce. Nemožnost vrácení peněz vzhledem k poškození projektu z důvodu žalob věřitelů popsal i svědek S. st., čekání na vstup dalších do projektu jako podmínku vrácení peněz uvedl svědek S., M., H., svědek O. popsal, že mu obžalovaný přímo uvedl, že kdyby peníze vrátil, tak nemůže realizovat stavbu. Výčitky obžalovaného ohledně výpovědí svědků na policii potvrdila i svědkyně B., výčitky ohledně poškozování na sociálních sítích byly sděleny ze strany obžalovaného i svědkům P., H., M.

9. U hlavního líčení před prvním rozhodnutím ve věci samé vyslechnutí svědci **P. H., P. Ž., P. Z., Z. R., V. T., L. N., L. S., P. M., I. P., M. K., R. M.** kromě popisu uzavření dohod o rezervaci jednotek, úhrady rezervačních kaucí, jednání s obžalovaným ohledně projektů, komunikace vzniklé nerealizací projektů také uvedli, kdy jim byly rezervační kauce vráceny, a to v době probíhajícího hlavního líčení na základě dohody, že nebudou požadovat po obžalovaném jiné plnění (u svědkyně P. došlo k úhradě 100 000 Kč po odstoupení od smlouvy k jejím urgencím a k úhradě 100 000 Kč v průběhu hlavních líčení).
10. Z úředního záznamu o podaném vysvětlení **J. K.** bylo zjištěno, že poskytl k užívání bankovní účet (a jaký) obžalovanému, který si s ním nakládal dle vlastního uvážení, kdy svědek s tímto účtem nijak nemanipuloval, ke svému užívání si založil jiný účet. **Ch. A.** na úřední záznam o podaném vysvětlení objasnil, že obžalovaný ho požádal, zda by si na jeho (a jaký) účet mohl vložit peníze, jednalo se celkem o hotovost ve výši 950 000 Kč, k jejich původu nic nevěděl, a následně si je obžalovaný vybral všechny zpět. **J. R.** na úřední záznam o podaném vysvětlení uvedl, že pro obžalovaného pracoval při dohledu na stavbách (a kterých), dozvěděl se také o problémech s projekty na R. a V. se stavebním povolením kvůli obstrukcím sousedů. K dotazu pak vysvětlil, že pokud mu na jeho bankovní účet byly zaslány peníze H. J., tuto nezná, v té době mu asi obžalovaný řekl, že nemá přístup ke svému účtu a že tedy svědkovi někdo zaplatí na jeho účet zálohu. Tuto zálohu pak vybral a v hotovosti předal obžalovanému.
11. Ze svědecké výpovědi **M. M.** z přípravného řízení i z řízení před soudem bylo zjištěno, že jeho společnost XXXXX, s.r.o. po nabídce od obžalovaného a po vzájemné dohodě od obžalovaného odkoupila projekt na V. v Brně, což spočívalo v koupi územního rozhodnutí (dne 11. 7. 2016) a následné koupi pozemků od stávajících majitelů. S obžalovaným současně uzavřel smlouvu příkazní, na základě které mu obžalovaný obstaral vyřízení stavebního povolení, což trvalo delší dobu, a také mu dohlížel nad stavbou, neboť svědek žije v Praze. Svědek sám si udělal rozpočet ohledně výstavby a prodeje bytových jednotek a sdělil obžalovanému, že nebude přebírat žádné jím vyhledané zájemce, věděl, že obžalovaný uzavřel nějaké dohody o rezervacích, ale při prodeji projektu mu obžalovaný uvedl, že tyto se ruší a on vrací zálohy. O tyto záležitosti obžalovaného se nezajímal. Předmětný bytový dům je nyní ve výstavbě.
12. Další skupinu tvoří **svědci vyslechnutí na základě pokynu odvolacího soudu**, kteří doplnili svoje výpovědi o informace požadované odvolacím soudem. Soud u níže uvedených svědků vycházel jak z jejich výpovědí, které byly v řízení za splnění zákonných podmínek čteny, tak pak z jejich doplněných výpovědí z řízení před soudem, u některých z nich z opakovaných výpovědí z řízení před soudem.
13. Svědci, kteří byli vyslechnuti po vrácení věci odvolacím soudem, byli vybráni jako určitý reprezentativní vzorek, tak jak určil odvolací soud, kdy se jedná o svědky, kteří uzavírali dohody o rezervaci jednotek na počátku, tak i v průběhu žalovaného skutku, a jelikož se v jejich výpovědích neobjevovaly podstatné rozpory, naopak se všichni obdobně vyjadřovali jak k rezervační kauce, tak i k poskytovaným, resp. neposkytovaným informacím ze strany obžalovaného, nepovažoval nalézací soud již další výslechy za nutné, neboť by k věci již nic nepřinášely.

14. Svědek **M.B.** popsal shodně jako v přípravném řízení okolnosti ohledně uzavření dohody o rezervaci jednotky a nezrealizování výstavby, kdy se jednalo o projekt na R. v Brně. Na detaily si již v řízení před soudem nevzpomínal, ani na to, zda jim obžalovaný sděloval něco k problémům v územním řízení. Ví, že problémy se začaly objevovat až po uzavření dohody o rezervaci, že některé rozhodnutí nebylo schváleno, někdo řízení napadl, že tam byli netopýři. Svědek odstoupil od dohody, protože již potřeboval bydlet, a v termínu dle dohody o rezervaci se nic nedělo, když schváleno mělo být vše do konce prázdnin a výstavba měla začít na podzim, dokončení mělo být pak za rok. Obžalovaný je o stavu projektu informoval nepravidelně. Nevzpomíná si, že by jim obžalovaný v době uzavření dohody o rezervaci uvedl, že u některé dříve uzavřené dohody o rezervaci již uplynula doba, do kdy mělo být získáno pravomocné územní rozhodnutí. Pouze věděli, že byty už jsou obsazeny na základě rezervačních smluv. K územnímu řízení jim obžalovaný nesděloval, od kdy běží. K rezervační kauci nebylo nic blíže mezi nim domluveno, svědek předpokládal, že je to rezervace na konkrétní bytovou jednotku, nevzpomíná si, že by bylo domluveno něco takového, že by peníze měly ležet někde na účtu, o povaze rezervační kauce ani o vlastnictví po její úhradě nemluvili. Myslel se, že rezervace bude použita na realizaci stavby domu, ale nic k tomu nebylo řečeno. Nepřipouštěl si jinou možnost užití kauce, ale neprobírali to. Komunikace s obžalovaným ohledně odstoupení od dohody o rezervaci a vrácení kauce byla složitá, nebylo jednoduché se s ním spojit, uplynula delší doba, než jim obžalovaný po intervencích vrátil na účet 150 000 Kč a po další komunikaci osobně 2x 10 000 Kč. Ty prodlevy tam byly několikaměsíční. Poslední část kauce jim obžalovaný vrátil až loni v červenci. Vzpomíná si, že obžalovaný jako důvod nevrácení kauce uváděl, že peníze nemá k dispozici, že se musí nějak vypořádat s těmi lidmi, co podali námitku proti stavbě, jestli měl vynakládat nějaké prostředky v souvislosti s tím, že by se s nimi musel soudit, ale nevybavuje si, jestli vynakládal prostředky z jeho kauce. Obžalovaný jim uvedl, že jejich kauce byla na něco použita a že se musí počkat, až přijde další zájemce o byt, pak že jim částku vrátí. Jednalo se o nevratnou kauci, pokud by došlo k výstavbě, tak by byla započítána do ceny bytu. Při úhradě rezervační kauce se svědek domníval, že se jedná o účet XXXXXX, s nímž dohodu uzavíral, neřekl by, že by mu bylo známo, že se jednalo o účet jiné společnosti. Svědek by považoval za podstatnou informaci ohledně vlastnictví účtu, kam zasílal kauci, ohledně uplynutí lhůty dle předchozí uzavřené dohody o rezervaci k získání pravomocného územního rozhodnutí. Jelikož tento svědek vypovídal shodně v řízení před soudem i v přípravném řízení, v řízení před soudem podrobněji vzhledem k dotazům na něj, mohl soud vycházet z obou jeho výpovědí, nejsou v nich žádné podstatné rozpory.
15. Svědkyně **K.B.** uvedla, že s obžalovaným jednali v souvislosti s nabídkou bytu na R. v Brně, dozvěděli se od něj v souvislosti s uzavřením dohody o rezervaci bytové jednotky, že je rozjeté stavební povolení, jsou tam však připomínky sousedů, konkrétně jim to nepopisoval. Totéž se dozvěděla na stavebním úřadě. Při uzavírání dohody o rezervaci pochopili, že před nimi byly uzavřeny jiné dohody o rezervaci, protože už bylo jen pár volných bytů, ale obžalovaný jim nesdělil, že již uplynula doba k získání pravomocného územního rozhodnutí od uzavřené dohody o rezervaci před nimi, takovou informaci by považovali za podstatnou. K rezervační kauci svědkyně vysvětlila, že to byla část zálohy na kupní cenu, v případě výstavby by doplatili zbytek kupní ceny. Její vlastnictví po úhradě neřešili, chápali ji tak, že je to rezervace bytu, aby jim jej nikdo neobsadil, na co se mohla či nemohla užívat, řešeno nebylo. Jejich představa byla, že peníze budou použity na výstavbu domu. Nepředpokládali, že by peníze byly užity na něco jiného. Po podpisu dohody o rezervaci se stále nepodařilo získat povolení ze stejných důvodů, potřebovali bydlet, proto odstoupili od dohody a požadovali vrátit kauci, kterou uhradili ve výši 200 000 Kč. Obžalovaný nedodržel lhůty dle dohody o rezervaci. Po urgencích jim obžalovaný vrátil asi po dvou měsících část zálohy a zbytek ve výši 30 000 Kč až loni v červenci. Nejdříve jim vrátil 150 000 Kč na účet asi za 1,5 měsíce po odstoupení od dohody a urgencích, po dalších urgencích jim vrátil 2x10 000 Kč osobně v odstupu asi 14 dnů. Kauci jim tedy nevrátil ve lhůtě k tomu určené. Jako důvod nevrácení kauce jim obžalovaný uvedl, že peníze má zablokované v bance. Komunikace s obžalovaným byla dobrá do doby, než chtěli vrátit rezervační kauci. Problém byl i při odstoupení od dohody o

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

rezervaci, to posílali poštou. O žádných finančních problémech se jim obžalovaný nezmiňoval. Rezervační kauci posílali na účet uvedený v dohodě, předpokládali, že to byl účet XXXXX, že byl jiné firmy, jim nikdo nesdělil, takovou informaci by považovali za podstatnou.

16. I když se svědci M. B. a K. B. zcela neshodli na tom, kdy jim byly sděleny problémy v územním řízení, resp. svědek B. si na to nevzpomínal a informace o problémech zasazoval až do doby po uzavření dohody o rezervaci, zatímco svědkyně B. popisovala sdělení určitých problémů v územním řízení už při podpisu dohody o rezervaci, v ostatních skutečnostech byly jejich výpovědi zcela ve shodě, a tudíž uvedené znamená jen to, že každý z nich si detaily k problémům s projektem vybavuje mírně odlišně, ale nestanovuje to nevěrohodnost obou výpovědí. Obě tyto svědecké výpovědi prokázaly, že obžalovaný nesdělil vážnost problémů v územním řízení a především již uplynutí lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí dle dřívější dohody o rezervaci, skutečného vlastníka účtu. Pokud obžalovaný jen zmínil určité komplikace a zlehčil je, pak to právě zapříčinilo, že takovou informaci si vůbec nemusel svědek B. zapamatovat, když její význam byl potlačen právě obžalovaným. S ohledem na jednoznačné vyjádření svědkyně B. soud uzavírá, že je zde dáno, že obžalovaný určité problémy v územním řízení sdělil, ale tyto nepopsal dle reality.
17. **P.Č.** shodně jako v přípravném řízení popsal okolnosti uzavření dohody o rezervaci bytové jednotky a v jakém projektu. V době uzavření této dohody jim bylo ze strany obžalovaného k územnímu řízení ohledně případných námitek jen sděleno, že jeden ze sousedů měl proti stavbě námítka, ale nebyla to konkrétní informace. Bylo jim řečeno, že někteří zájemci před nimi odstoupili, protože se získání územního rozhodnutí protahuje, ale nebyly rozebírány důvody, jen to, že odstoupili a on má možnost nastoupit na jejich místo. Pokud by byl informován, že se jedná již o větší množství odstoupení z důvodů nedodržení termínů, pak by to v něm vzbudilo větší ostražito. Nebylo jim uvedeno, že zájemcům, kteří odstoupili, nejsou vráceny rezervační kauce, tohle by pro něj byla podstatná informace. K povaze rezervační kauce nic dohodnuto nebylo, chápal to tak, že bude ležet na účtu XXXXX a bude použita na zahájení stavby, ale řečeno to tak nebylo. Vnímal ji jako první splátku kupní ceny, pokud by projekt pokračoval, že by byla použita na přípravné práce. Domníval se také, že posílá rezervační kauci na účet XXXXX, nebylo mu řečeno, že je to účet někoho jiného, pokud by to byl účet subjektu bez návaznosti na obžalovaného, pak by ho to zajímalo. Po podpisu rezervační smlouvy se v určitých intervalech obžalovaného dotazovali na stav projektu, iniciativa vždy byla od nich, možná jednou přišla informace od obžalovaného sama, velmi špatná komunikace s obžalovaným byla, když chtěli odstoupit a následně vrátit rezervační kauci. Jako důvod nevrácení kauce jim obžalovaný uvedl, že je tam více odstoupení od dohod a on musí vyplácet kauce a nemá dostatečnou hotovost, aby jim vrátil platbu v termínu, uváděl jim pak další termíny. Nebylo jim přímo řečeno, že jejich kauce by mohla být použita na vyplácení kaurcí pro předcházející zájemce, ale pochopili to tak, když byl problém s vrácením kaurcí. I u tohoto svědka soud vycházel z jeho obou výpovědí, obě jsou ve shodě a procesně použitelné, kdy výpověď z řízení před soudem je podrobnější vzhledem k pokládaným dotazům.
18. **V.D.** vypověděl v přípravném řízení i v řízení před soudem, že měl zájem o koupi dvou bytů na R., obžalovaný mu sdělil k projektu informace a přijel za ním k podpisu dohod. Uhradil kauci 2x 200 000 Kč. Protože se dlouho nic nedělo, tak se začal o projekt zajímat, podepsal výpověď dohod, ale peníze mu přes sliby obžalovaný nevrátil ve lhůtě, ani po urgencích, ale až v průběhu trestního stíhání. Při podpisu dohod o rezervaci mu k problémům v územním řízení obžalovaný nic neřekl, stejně tak mu neřekl, že již uplynuly lhůty k získání územního rozhodnutí předcházejícím zájemcům, a že kvůli tomu dochází k odstupování od dohod. Je možné, že mu obžalovaný sdělil něco ohledně probíhajícího územního řízení, ale neřekl, že je územní řízení zastavené, protože to by dohody nepodepsal. Totéž se týká informace ohledně účtu, kam hradil kauce, tedy obžalovaný mu neřekl čí je, a on se domníval, že je XXXXX. Ke kaurci nebylo nic domluveno, předpokládal, že to bylo na to, aby mohl stavět, něco pak obžalovaný uváděl v době odstupování, že peníze má v materiálu a že mu peníze vrátí, až bude nový zájemce. On to chápal jako zálohu. V době, kdy

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

nedocházelo k vracení kauce, mu obžalovaný k nerealizaci projektu uváděl, že má problémy se sousedy a na úřadech. V řízení před soudem svědek potvrdil, že mu obžalovaný ke stavu projektu v době uzavření dohod o rezervacích ukázal oznámení o zahájení řízení. I výpovědi tohoto svědka byly v souladu a nebyly zjištěny žádné podstatné rozpory, takže z obou výpovědí soud vycházel.

19. Svědek **R.G.** v řízení před soudem i v přípravném řízení vypověděl o okolnostech ohledně uzavření dohody o rezervaci na byt a v jakém projektu, jednal s obžalovaným, byly tam termíny na získání povolení, v té době se také obžalovaný zmiňoval, že má další zájemce. Neřekl však, že již uplynula doba dle dříve uzavřených dohod o rezervaci k získání pravomocného územního rozhodnutí, s takovou informací by se o věc více zajímal. Rovněž mu obžalovaný nesdělil, že již došlo k odstoupení od některé dohody o rezervaci z důvodu nedodržení termínu získání územního rozhodnutí, i toto by považoval za podstatnou informaci. Nedokázal se vyjádřit k tomu, zda jej obžalovaný v uvedené době informoval o stavu územního řízení, jen, že má problém se sousedy, kteří to oddalují a podávají stížnosti. Neví, na čí účet platil rezervační kauci, domníval se, že obžalovaného, se kterým jednal, nepovažoval by za podstatnou informaci, že účet byl jiného subjektu. Z důvodu nedodržení termínu odstoupil od dohody o rezervaci, komunikace s obžalovaným i v této době probíhala dobře, po odstoupení možná ještě lépe. Kauce mu však ve lhůtě vrácena nebyla, což mu obžalovaný vysvětloval tak, že mu soused způsobil problém, že nemůže stavět, a že před ním má lidi, kterým také vrací peníze, že je v pořadí a musí čekat, měl čekat cca 14 dnů. Obžalovaný to bral tak, že za něj hledal náhradu, ale tu evidentně nenašel a peníze nevrátil, domnívá se, že informace o hledání náhrady byly v mailu. To, že vyplácel jiné lidi před ním, svědek pochopil z internetu. Následně komunikace mezi nimi ustala, kauce mu byla vrácena v červnu 2020. K povaze rezervační kauce nic dohodnuto nebylo, ani k jejímu vlastnictví, měla být použita na cenu nemovitosti, nebylo stanoveno, na co mohla být užita, věřil, že bude užita do projektu, pak měla být započítána do kupní ceny. O finančních problémech se obžalovaný nezmiňoval. V **přípravném řízení** svědek popisoval podrobnější skutečnosti ohledně problémů v územním řízení, které mu sděloval obžalovaný po uzavření dohody o rezervaci a dále, že mu obžalovaný sdělil informaci o získání pravomocného územního rozhodnutí. V řízení před soudem si tyto podrobnosti již neuvědomoval a vysvětlil uvedené uplynulou dobou. Vzhledem k nepodstatným rozporům v obou výpovědích svědka, které byly objasněny, soudu nevznikly žádné pochybnosti o věrohodnosti svědka, z jeho obou výpovědí soud vycházel.
20. **S. Ch.** popsala v přípravném řízení i v řízení před soudem okolnosti uzavření dohody o rezervaci na byt na R., kdy uvedla, že byli v kontaktu s nějakým pánem, který dle jejího názoru nebyl obžalovaný, vypadal jinak, jediné, že by se tak změnil, s ním i uzavřeli smlouvu a s obžalovaným se viděli, až když vracel kauci v průběhu trestního řízení. Ona se celou dobu domnívala, že jedná s bratrem obžalovaného. Ten muž jim sdělil všechny údaje k projektu, nejdříve jim říkal, že jednají s bratrem pod vlastní osobou, ale když podepisovali smlouvu, tak se tam objevilo razítko společnosti, a k tomu jim řekl, že je to firma jeho a bratra. Uvedl, že ještě nemá územní rozhodnutí, ale očekává ho do 14 dnů, o žádných problémech jim nic neříkal, kdyby byly, tak by do toho nešli. Rovněž jim neřekl nic o tom, že již uplynuly lhůty dle dříve uzavřených dohod o rezervaci k vydání pravomocného územního rozhodnutí a ani, že už došlo k odstoupení od dohod o rezervacích z důvodu nedodržení termínů, nebo že se jedná o již druhé územní řízení po prvním neúspěšném, to vše by bylo pro ně velmi podstatné. Rezervační kauci, kterou uhradili, chápala tak, že se může použít na věci spojené s bytem, ale dohodnuto nic nebylo, domnívala se tak, měla se pak započítat na kupní cenu, ještě si myslí, že to nebylo na přípravu projektu, ale na nákup materiálu. Nikdy by nepřistoupila na to, že její kauce bude užita na vracení kaucí jiným zájemcům. Nebylo jim také nic sděleno o finančních problémech, až následně sami zjistili, že buď ta společnost, nebo obžalovaný jsou v insolventi. Nevěděla, čí byl účet, kam poslali kauci, předpokládali, že je svázaný s XXXXX, pokud by jim bylo sděleno, že je to účet někoho jiného, tak by s tím nesouhlasili. Když obžalovanému po 2-3 měsících volala, aby zjistila stav, tak byl odměřený, ale říkal, že stavět se bude a pak už jí nezvedal telefon.

21. Obžalovaný při výslechu svědkyně potvrdil, že s ní uzavřel dohodu o rezervaci, což odpovídá i ověřenému podpisu na dohodě o rezervaci jednotky, tudíž tím je dáno, že i s touto svědkyní dohodu o rezervaci uzavřel obžalovaný, a že si jen svědkyně řádně nezapamatovala podobu obžalovaného v době uzavření dohody o rezervaci. Jelikož svědkyně vypovídala zcela shodně v přípravném řízení i v řízení před soudem, nebyl shledán žádný důvod, pro který by nebylo možno vycházet z obou jejích výpovědí.
22. Svědkyně **M.K.** popsala v přípravném řízení i v řízení před soudem okolnosti uzavření dohody o rezervaci tak, že jednala s bratrem obžalovaného J.M., kdy odpověděla na inzerát někdy v roce 2015-2016, jednalo se o byt v Bohunicích. Prezentoval jí projekt na místě, pak za ní přijel domů kvůli podpisu dohody, protože byla zdravotně indisponovaná. Dohodu uzavřela, poslala rezervační kauci, ale když jí chtěla druhý den zrušit kvůli sehnání jiného bytu, tak poprvé mluvila s obžalovaným, který jí řekl, že musí dát výpověď a pak už nekomunikovali. Když se jí jednou podařilo mluvit s obžalovaným, tak se jí vlastně vysmíval, protože požadoval zaslat odstoupení poštou, ale přitom na předmětné adrese nesídlil, nakonec opakovaně kvůli odstoupení mluvila s J.M., jemu podepsala dohodu o odstoupení, když se setkali osobně kvůli vrácení peněz, tak žádné nepřinesl a ještě jí chtěl roztrhat trestní oznámení, které přinesla ona. Kauce jí nebyla i přes její urgence vrácena, až v průběhu trestního stíhání. Dohodu uzavřela s XXXXX, nevěděla v té době, kdo je obžalovaný, myslela si dle vyjádření J.M., že podpis je jeho. Nebylo jí řečeno, že v době podpisu dohody je projekt již někoho jiného, navíc byty tam pořád nabízeli, ani jí neřekli, že byly problémy s územním rozhodnutím, že zájemci odstupovali od smluv z důvodu nedodržení termínů, že nedochází k vrácení kaucí. O rezervační kauci žádná dohoda nebyla, byla to záloha na byt, která měla být započtena do kupní ceny. Nebylo jí nic sděleno k tomu, čím je účet, kam jí zasílá. Pokud by všechny takové informace měla, nikdy by smlouvu neuzavřela. Pokud byla dotázána k předložení územního rozhodnutí z její strany policii, tak toto popřela, a zopakovala, že k územnímu řízení nic nevěděla. Jelikož svědkyně vypovídala v podstatných bodech shodně v obou výpovědích, tak jediný rozpor, který vznikl ohledně toho, zda jí bylo předloženo územní rozhodnutí či nikoliv, soud vyřešil tak, že vychází v této části z výpovědi z přípravného řízení, neboť zde svědkyně uvedla, že jí bylo řečeno, že jsou všechna potřebná povolení a v materiálech, které dodala, je i územní rozhodnutí. To, že si uvedené již nyní svědkyně nevybavuje, neznamená, že by záměrně uváděla nepravdu, a to včetně ostatních uváděných údajů. Od skutku uplynula dlouhá doba, která se očividně odrazila nejen na výpovědi této svědkyně. Podstatné je, že i tato svědkyně odmítla, že by jí bylo řečeno, že existuje jakýkoliv problém s projektem včetně nedodržování termínů dle dohod o rezervaci, že projekt už není XXXXX a že neposílá peníze na účet XXXXX.
23. Svědkyně **M. K.** při opakovaném výslechu u hlavního líčení doplnila výpověď tak, že se při uzavření dohody o rezervaci na byt na ul. XXXXX mluvilo o lidech před ní, ale neuvědomuje si, že by se řešilo, že již jim uplynuly lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí. K územnímu řízení bylo řečeno, že se vyřizuje, o problémech nebylo hovořeno, jen že chodí obžalovaný na úřad a nosí tam kytky. K rezervační kauci nebylo nic dohodnuto, předpokládala, že je to rezervace na její byt, měla být pak odečtena z kupní ceny, měla se týkat projektu. Nevěděla, co se s penězi bude dít, protože na úschov u nedosáhla. K účtu jí nebylo řečeno, čím je, pokud by byl jiné společnosti, tak by to byla podstatná informace. Nedožvěděla, že se následně byl projekt převeden na jinou osobu. Komunikace ze strany obžalovaného s ní skončila, jakmile odstoupila od dohody o rezervaci. Kauce jí vrácena dle dohody nebyla, když jí urgovala, tak obžalovaný již nekomunikoval. Dostala ji až v průběhu trestního stíhání. O finančních problémech se od obžalovaného nic nedožvěděla. Svědkyně vypovídala ve všech třech výpovědích shodně, proto bylo možno vycházet ze všech.
24. **L.M.** v postavení svědka v přípravném řízení i v řízení před soudem uvedl, na jaký byt a kdy uzavíral dohodu o rezervaci, o které jednal s obžalovaným jako zástupcem XXXXX a tento mu v té době řekl, že tam již probíhá územní řízení, že se odvolával soused, že nějaké problémy byly, ale svědkovi se to zdálo dle papírů v pořádku. Bylo také řečeno, že dokumentace je téměř hotová a začne se stavět na podzim, bylo jaro. Rezervační kauci hradil na účet dle dohody, domníval se, že

je to účet tam uvedené společnosti, nebylo mu řečeno, že je někoho jiného, to by pro něj byla podstatná informace. O rezervační kauci nebyla konkrétní dohoda, jen, že je to záloha na kupní cenu. Nebylo mu přímo řečeno, že předchozím zájemcům již uplynuly lhůty k získání pravomocného územního řízení dle dohod o rezervaci, jen že se termín několikrát odsunul kvůli tomu napadání zvenčí. Pokud by takovou informaci měl, zvážil by ji. Rovněž mu obžalovaný nedsdělil, že došlo k odstoupení od dohod o rezervaci a nevrácení kauce. Ví také, že někteří lidé odstoupili a dostali zálohu, ale neví, zda tuto informaci sdělil obžalovaný, určitě ale byla na internetu, domnívá se také, že i informace o posouvání termínu vydání územního rozhodnutí byla na internetu a ne od obžalovaného. Když se stále nic nedělo, tak kontaktoval obžalovaného, který uváděl, že z důvodu nějakého odvolání se projekt zdrží, sám se obžalovaný neozýval. Domnívá se, že informaci o vydání a zrušení územního rozhodnutí se nedozvěděl. Následně od dohody o rezervaci svědek odstoupil a požadoval vrácení kauce. Když s obžalovaným komunikoval při odstoupení, tak mu obžalovaný řekl, že peníze vracet nemůže, protože k nim nemá přístup, že jsou obestavené policií. Kauci mu vrátil až v průběhu trestního řízení. Jelikož svědek vypovídal shodně v řízení před soudem i v přípravném řízení, kdy i v přípravném řízení popisoval, že obžalovaný mu při uzavírání dohody o rezervaci sděloval, že většinu administrativy a povolení mají vyřízené a jen se čeká na nějakou formalitu, že tam mají problémy se sousedy, mohl soud vycházet z obou jeho výpovědí.

25. Svědek **S. M.** v řízení před soudem stejně jako v přípravném řízení popsal obecné okolnosti ohledně uzavření dohody o rezervaci na byt na R., uhrazení rezervační kauce a nezrealizování projektu. Komunikovali s obžalovaným osobně, i e-mailem, a to i s manželkou obžalovaného. Před podpisem dohody o rezervaci se dozvěděli informace o technických detailech projektu, dostali také dokumenty z nějakých úřadů, ale domnívá se, že stavební povolení tam nebylo. Obžalovaný jim neříkal, že dle dříve uzavřených dohod o rezervacích již uplynula lhůta k získání pravomocného územního rozhodnutí, ani že došlo k odstoupení od dohod z tohoto důvodu. Obžalovaný mluvil o několika odstoupeních, ale to nebylo z tohoto důvodu a uvedl, že peníze všem vrátil. Pokud by měl takové informace, asi by nezměnily jeho rozhodnutí, přišlo mu bezpečné, že lidé mají možnost odstoupit. Vzhledem k těm problémům s vydáním stavebního povolení svědek věděl, že stavba nemusí proběhnout ve stanoveném čase, ale to nesouviselo s tím, že by nedostal peníze zpět, protože se v té době domníval, že kauce bude ležet na účtu a bude to záloha, to byly jeho pocity, neví, jak to bylo v dohodě. Vnímal to tak, že se použije pak na výstavbu. Věděli jen, že projekt trvá delší dobu, a obžalovaný jim na první schůzce řekl, že je problém se sousedy, kteří blokují vydání stavebního povolení, ale že je to velmi blízko. O žádných finančních problémech se obžalovaný nezmiňoval. Když zasílali rezervační kauci, tak se ptal, zda je to úschova a obžalovaný mu řekl, že právnická, ale nerozuměl tomu. Přímo mu obžalovaný řekl, že je to účet nějakého právníka. Kdyby mu obžalovaný řekl, že to není účet právníka ani společnosti XXXXX, tak by to zkoumal. Na stav projektu se průběžně dotazoval, odpovědi dostával i od manželky obžalovaného. Protože projekt nijak nepostupoval, tak následně odstoupil, to ještě proběhlo bez problémů, když však nedostal vrácenu rezervační kauci a urgoval ji, tak mu obžalovaný vysvětlil, že odstoupilo více lidí a on nedokáže peníze sehnat, což se svědkovi nezdálo, když peníze měly být v úschově. Dostali poté také nějaký hromadný e-mail, že se obžalovaný snaží peníze sehnat. Do telefonu mu obžalovaný říkal, že už někomu jinému kauci vrátil, že musí počkat, až přijde nový zájemce, aby jim mohl vrátit peníze, že jsou v pořadí, ale nikam to nevedlo. Kauce byla vrácena až v souvislosti s trestním řízením. Výpovědi svědka byly v souladu, proto z nich soud mohl vycházet z obou, přičemž z řízení před soudem byla podrobnější.
26. Svědkyně **S. P.** v přípravném řízení i v řízení před soudem popsala shodně, jak a kdy uzavírala dohodu o rezervaci na byt na R. s obžalovaným jako zástupcem XXXXX, a jaké získala informace. V uvedené době neměli informace od obžalovaného o probíhajícím územním řízení, nedozvěděli se, že již dle dříve uzavřených dohod o rezervaci uběhly lhůty k získání územního rozhodnutí, ani že došlo k odstoupení od dohod z důvodu nedodržení termínů, ani že nejsou vráceny kauce. Před

podpisem dohody se také nedozvěděli, že územní rozhodnutí bylo původně vydáno a pak zrušeno. Obžalovaný neřikal nic ani o finančních problémech, rovněž neuvedl, na čí účet posílají rezervační kauci. Uvedené skutečnosti by byly pro ni podstatné informace. Uhradila rezervační kauci, ale o ní nebyla žádná domluva, neřešili, na co se bude oživat, byla to záloha na kupní cenu, která by se pak započítala. Když se stále po podpisu dohody nic nedělo, zjišťovali u obžalovaného stav, ten jim vysvětloval, že se tam ohradil proti výstavbě soused, vždy jim uvedl nějaké reálné důvody prodlení, komunikace probíhala, ale pak ustala a v souvislosti s trestním řízením odstoupili od dohody o rezervaci, kauce jim vrácena ve lhůtě nebyla, na téma vracení kauce již s obžalovaným nekomunikovali. Peníze jí obžalovaný vrátil v červnu 2020. Vzhledem ke shodně v popisovaném události v obou výpovědích vycházel soud z těchto obou výpovědí svědkyně, kdy v přípravném řízení svědkyně podrobněji uváděla skutečnosti ohledně toho, že jim bylo v době uzavření dohody o rezervaci sděleno, že mají všechna vyjádření a pravděpodobně by měla být podána žádost o vydání územního rozhodnutí v nejbližší době. Uvedené však nic nemění na věrohodnosti svědkyně, je to jen důsledek plynutí času.

27. **A. P.** při výslechu v řízení před soudem si již na detaily uzavření dohody o rezervaci nepamatovala, její výpověď z přípravného řízení jí byla přečtena a k dotazům uvedla, že tato odpovídá pravdě. Pokud by jí bylo sděleno, že zasílá rezervační kauci na účet, který není obžalovaného ani jeho společnosti, že územní řízení již běží delší dobu a lidé odstupují od dohod o rezervaci pro nedodržení termínů k získání pravomocného územního rozhodnutí, tak by to považovala za podstatnou informaci. K povaze rezervační kauce se vyjádřit nedokázala. Pouze uvedla, že jakmile chtěla odstoupit od dohody, byl obžalovaný nekontaktní. Vzhledem k minimálnímu uvádění informací u hlavního líčení u této svědkyně vycházel soud především z výpovědi z přípravného řízení, o níž nevznikla žádná pochybnost.
28. Svědek **T. P.** v řízení před soudem jako v přípravném řízení popsal okolnosti uzavření dohody o rezervaci na byt na ul. XXXXX, kdy jednal s obžalovaným i jeho bratrem. Při sjednávání dohody byly dány termíny k získání povolení, jejich nedodržení bylo sankcionováno možností odstoupit. Nepamatuje si, že by jim v té době byly řečeny nějaké informace k územnímu řízení, o žádných problémech obžalovaný nehovořil. Svědek věděl, že projekt je již v nabídce delší dobu, ale obžalovaný mu nesdělil, že již uplynula doba k získání pravomocného územního rozhodnutí dle dříve uzavřených dohod o rezervaci, taková informace by pro něj byla podstatná. Povahu rezervační kauce neřešili, on ji chápal tak, že je na začátek stavby, jako na koupi pozemku, projektu, myslí si, že toto bylo řečeno. Měla pak být započítána na kupní cenu bytu. Domníval se, že posílal kauci na účet XXXXX, nebylo mu řečeno, že je to účet jiný, pokud by to byl účet manželky obžalovaného, nepovažoval by to za podstatnou informaci, ale pokud by to byl účet někoho jiného, tak ano. O žádných finančních problémech se obžalovaný nezmiňoval. Po uzavření dohody o rezervaci a úhradě rezervační kauce od obžalovaného dostali informace, jak řízení probíhá, že to bylo odmítnuto, že se tam odvolal soused, informace takto chodily asi půl roku až rok a pak se rozhodli odstoupit, to už byl obžalovaný nekomunikativní, ani odstoupení si nepřevzal, telefon nezvedal. Až když se svědek vydával za nového nájemce, tak se mu podařilo zkontaktovat s bratrem obžalovaného, a pak se mu podařilo odstoupit od dohody, přičemž obžalovaný uvedl, že je na něm, kdy jim vrátí kauci, i když tam byla dána písemně lhůta. Kauce jim vrácena ve lhůtě nebyla, důvod se nedozvěděl, protože obžalovaný byl nekontaktní. Vrácena byla až v průběhu trestního řízení. Vzhledem k souladu obou výpovědí svědka mohl soud z obou také vycházet, kdy vzhledem k učiněným dotazům na svědka je výpověď z řízení před soudem podrobnější.
29. **L.P.** v postavení svědka v řízení před soudem popsal okolnosti uzavírání rezervační smlouvy na byt na R. shodně jako v přípravném řízení, kdy uvedl, že mu obžalovaný v době uzavření dohody o rezervaci sdělil, že zanedlouho bude vydáno povolení, že na tom pracuje, což si svědek ověřoval i na stavebním úřadě. Zaplatil rezervační kauci na účet dle smlouvy, domníval se, že je XXXXX nebo obžalovaného, nebylo mu řečeno, čí je to účet, taková informace by pro něj v té době asi podstatná nebyla. Povolení nebylo vydáno ve lhůtě 6 měsíců dle dohody, což obžalovaný

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

vysvětloval obstrukcemi ze strany sousedů, problémem s netopýry, komunikace s obžalovaným v té době fungovala, což se však změnilo, jakmile se svědek rozhodl od dohody odstoupit. Po odstoupení již obžalovaný téměř nekomunikoval, rezervační kauci mu ve lhůtě 30 dnů nevrátil, snažil se obžalovaného shánět, ale neúspěšně, takže na téma vrácení kauce spolu nemluvili s výjimkou na začátku, kdy obžalovaný uvedl, že kauci vrátí, jakmile sežene dalšího zájemce. Kauci obžalovaný vrátil až loni v červnu. Ohledně rezervační kauce žádná dohoda, na co může být použita, nebyla, ani k její povaze a vlastnictví, bylo jen řečeno, že se použije pak na snížení ceny bytu. Svědek předpokládal, že bude užita na vyřízení povolení a na stavbu, uvedeno to ale nikde nebylo. O žádných finančních problémech se obžalovaný nezmínil, jen říkal, že proti němu probíhala kampaň, že ho lidé pomlouvají, to bylo před odstoupením od dohody. Soud vycházel z obou výpovědí svědka, když tyto byly v souladu, přičemž vzhledem k pokládaných dotazům je výpověď z řízení před soudem podrobnější.

30. Svědek **V. T.** při opakovaném výslechu u hlavního líčení doplnil, že mu při uzavírání dohod o rezervaci na 2 byty na V. bylo ze strany obžalovaného sděleno, že řeší problémy s územním řízením, ale že to vyřeší během roku až dvou, což pro ně bylo v pořádku. Co to bylo za problémy, mu nebylo sděleno. Nebylo mu řečeno, že již obžalovaný nějakou dohodu o rezervaci jednotky ohledně termínů na získání územního rozhodnutí nedodržel, takovou informaci by chtěl mít před uzavřením dohody. K rezervační kauci jim bylo uvedeno, že je na přípravné práce a aby se dům vystavěl tak, aby se dala brát hypotéka, takže nástin prvního podlaží. Měla být započítána na kupní cenu. Měla se v případě nedodržení dohody vrátit, nebylo dáno, že se může užít na něco jiného. Předpokládal, že jí platil na účet společnosti XXXXX, pokud by byl jiné společnosti, tak takovou dohodu by neuzavřel. Ze strany obžalovaného mu nebylo uvedeno nic ve smyslu, že by měl finanční problémy. Neřekl mu nikdo následně, že projekt je převeden na jinou osobu. Po odstoupení mu kauce nebyla ve lhůtě vrácena, obžalovaný nekomunikoval. Jistina byla svědkovi vrácena, až když se věc řešila na soudě, ale nebyly mu uhrazeny úroky, takže to řeší exekučně. V první výpovědi před soudem svědek také popisoval, že jim bylo zasláno po uzavření dohody o rezervaci nějaké územní rozhodnutí, informace o problémech v územním řízení jim byly sděleny až po uzavření dohody o rezervaci, to se dozvěděl i na stavebním úřadě. Tento svědek vypovídal celkem třikrát, v jeho výpovědích se neobjevovaly rozpory, proto soud mohl vycházet ze všech, kdy samozřejmě výpovědi z řízení před soudem byly podrobnější.
31. Svědek **P. Z.** doplnil svoji výpověď při opakovaném výslechu před soudem tak, že uvedl, že při uzavření dohody o rezervaci nevěděl, zda projekt měl povolení a podobné věci, nepamatuje si, že by obžalovaný hovořil o nějakých problémech v tomto smyslu. Nebavili se o tom, že již u dříve uzavřených dohod o rezervaci uplynula lhůta k získání pravomocného územního rozhodnutí. Ví, že teď by takové informace již chtěl vědět. O finančních problémech se obžalovaný nezmiňoval. K rezervační kauci nebyla bližší dohoda, obžalovaný říkal, že je to záloha, aby mohl začít stavět, svědek pochopil, že je to na začátek stavby a jakmile bude určitá prostavěnost, bude se žádat o hypotéku. Nebylo řečeno, že by se kauce mohla užít na něco jiného. Měla se pak odečíst z kupní ceny. Předpokládal, že kauci hradil na účet XXXXX, jinou informaci neměl, teď už by si to zjišťoval. Po uzavření dohody o rezervaci hovořil s obžalovaným opakovaně, ten mu říkal, že jsou tam nějaké nesrovnalosti, že se musí něco doplatit, nějaké předělání projektu. Pak už obžalovaný nekomunikoval, odstoupení obžalovanému zaslal poštou, ale nebylo na něj nijak reagováno, ani na urgence k vrácení kauce. Informaci, že byl projekt převeden na někoho jiného, jim poskytla až policie. Při první výpovědi z řízení před soudem uvedl, že o problémech v územním řízení se dozvěděl až po podpisu dohody o rezervaci. I toho svědka byly všechny tři výpovědi ve shodě a bylo možno z nich vycházet, přičemž i zde byly výpovědi z řízení před soudem podrobnější.
32. Dále byly provedeny **listinné důkazy**.
33. Z výpisu z centrální evidence exekucí byly zjištěny nařízené exekuce na společnost XXXXX.. Obžalovaným předložené listiny k projektu obsahují územní souhlas a ohlášení stavby rodinného domu XXXXX, stavebník, smlouvu o zprostředkování koupě, smlouvu o uzavření budoucí kupní Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

smlouvy + dodatky, souhlas vlastníků s provedením stavby. Další listiny se týkají projektu Rosice u Brna a obsahují smlouvu o zprostředkování prodeje nemovitostí zájemce XXXXX, smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy, souhlasy s umístěním stavby, dodatečné povolení, souhlas s užíváním stavby, kdy zástupce stavebníka je XXXXX. K projektu na ulici XXXXX, obžalovaný doložil dohodu o rezervaci jednotky mezi XXXXX jako budoucím realizátorem a K.S. jako budoucím kupujícím, stavební povolení, smlouvu o výstavbě, smlouvu o dílo, k projektu stavby rodinného domu v Rajhradě byla doložena smlouva o dílo, XXXXX je zde zhotovitelem, souhlas s provedením ohlášení změny stavby před dokončením, k projektu novostavby rodinného domu v Podolí u Brna bylo předloženo povolení výjimky, XXXXX je zástupcem stavebníka. Z fotografií je zjištěno, že zachycují pohledy z výšky na zastavěné plochy s komentářem obžalovaného v e-mailu z XXXXX, o který projekt se jedná, a dále pohled na bankovky. Ze seznamu předloženého obžalovaným je zjištěno, že zde označil klienty, kteří odstoupili od rezervačních smluv, a klienty, kterým byla vrácena záloha. Z potvrzení o zůstatku na účtu bylo zjištěno, že dne 7. 12. 2016 měl na účtu č. XXXXX Ch.A. částku ve výši 699 885,42 Kč. Ze smlouvy mezi příkazcem XXXXX (zastoupen M. M.) a XXXXX (zastoupen obžalovaným) jako příkazníkem bylo zjištěno, že příkazník se zavazuje obstarat pro příkazce výstavbu projektu v k.ú. Bohunice s tím, že příkazce odkoupil od příkazníka územní rozhodnutí, smlouva je z 11. 7. 2016, je doložena plnou mocí k jednání dle stavebního řádu, smlouvou o dílo mezi objednatelem XXXXX a zhotovitelem V. A. na přeložku plynovodu, objednávkou služeb od XXXXX pro dodavatele XXXXX na projekt stavebního povolení, příjmovými pokladními doklady na úhradu konkrétních částek pro XXXXX od XXXXX, smlouvou o uzavření budoucí kupní smlouvy pro budoucího kupujícího XXXXX od budoucího prodávajícího T.K., V. K. na pozemky v k.ú. Bohunice + dodatek a dohoda o zrušení, souhlasem vlastníků s provedením stavby, darovací smlouvou, kupní smlouvou a smlouvou o úschově mezi prodávajícím T.K., V.K. a kupujícím XXXXX na pozemky v k.ú. Bohunice + návrh na vklad o katastru nemovitostí. Z výpisů z účtu XXXXX bylo zjištěno, že kupní cena pro T.K. a V.K. byla hrazena prostřednictvím advokátní úschovy. Z výpisů z účtu společnosti XXXXX č. XXXXX, M. M. č. XXXXX, č. XXXXX, R.M. č. XXXXX byl zjištěn pohyb finančních prostředků. Informace ke společnosti XXXXX byly zjištěny z výpisu z obchodního rejstříku. Ze smlouvy o uzavření budoucí smlouvy mezi budoucím kupujícím XXXXX a budoucím prodávajícím M. Ř. + dodatek bylo zjištěno, že se týká pozemků v k.ú. Nový Lískovec a na ni navazuje smlouva o svěřenské správě. Z dohody z 12. 12. 2016 je zjištěno, že obžalovaný obdržel zpět částku 700 000 Kč od Ch. A.. Ze sdělení Sberbank CZ, a.s. byly zjištěny informace k účtu Ch. A., č. XXXXX, č. 1200296787/6800, pohyb finančních prostředků na účtu č. XXXXX byl zjištěn z výpisů z tohoto účtu a z pokladních dokladů bylo zjištěno, že na účet č. XXXXX byly v hotovosti vkládány finanční prostředky v prosinci 2016, celkem ve výši 950 000 Kč a vybrány ve výši 750 000 Kč. Z výpisů z účtu č. 516139003/0800 majitele J. R. byl zjištěn pohyb finančních prostředků – uhrazená rezervační kauce od manželů Jirsových. Údaje k poskytnuté půjčce pro J. R. byly zjištěny ze sdělení Provident Financial, s.r.o. Ze smlouvy o dílo mezi objednatelem K. S. a zhotovitelem ŠKARVADA, s.r.o. bylo zjištěno, že byla uzavřena na výstavbu půdní vestavby na J. v Brně a kdy. **(Svazek 1)**

34. Z usnesení policejního orgánu a oznámení bank se podává výše zajištěných peněžních prostředků a stav peněžních prostředků na účtu J. K. a Ch. A.. Pohyb finančních prostředků na účtech majitelů L. M., č. XXXXX, XXXXX, č. XXXXX, J. K. č. XXXXX je zjištěn z jednotlivých výpisů, ze kterých se podává doba a výše uhrazených rezervačních záloh ze strany poškozených. Na fotografiích je zachycen obžalovaný při výběru z účtu J.K.. Ze sdělení oslovených bank byly ustanovovány účty jednotlivých poškozených. Z podkladů od Odboru stavebního a všeobecného Úřadu městské části města Brna, Nový Lískovec bylo zjištěno, že dne 12. 2. 2014 byla podána žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby bytového domu XXXXX, dále skutečnosti, kdy docházelo k přerušování řízení z důvodů vyžádání doplnění žádosti, kdy byla žádost doplňována, následně na základě podané žádosti bylo dne 6. 5. 2015 vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby, které bylo odvolacím orgánem dne 28. 1. 2016 zrušeno a žádost o vydání územního

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

rozhodnutí byla zamítnuta (uvedené rozhodnutí nabylo právní moci dně 14. 2. 2016). Dále bylo zjištěno, že došlo k zahájení druhého územního řízení dne 13. 7. 2016 po podání žádosti o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby ze dne 2. 5. 2016, v jehož průběhu došlo opakovaně k přerušování řízení, doplňování žádosti, územní rozhodnutí pro umístění stavby bylo vydáno dne 17. 10. 2016, jež bylo dne 12. 6. 2017 v odvolacím řízení zrušeno a věc vrácena k nového rozhodnutí a následně 6. 8. 2018 bylo Magistrátem města Brna zrušeno územní rozhodnutí vydané dne 12. 3. 2018 k bytovému domu Brno, XXXXX. Dne 17. 5. 2019 (s právní mocí 19. 6. 2019) byla příslušným stavebním úřadem zamítnuta žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění předmětné stavby. Součástí spisového materiálu jsou jednotlivá rozhodnutí a shrnutí postupů stavebního úřadu, kde jako žadatel vystupovala společnost XXXXX. Dále byla doložena vyjádření dotčených orgánů, závazné stanovisko k záměru stavby Bytový dům, XXXXX, oznámení nového projednání územního řízení ze dne 9. 1. 2018. Úřad městské části města Brna, Brno - Bohunice sdělil postup a jednotlivá rozhodnutí ohledně bytového domu XXXXX, kdy žádost o vydání územního řízení na umístění stavby byla podána dne 4. 4. 2014, v tomto řízení došlo k zastavení pro nedoplnění podkladů, jež bylo k odvolání zrušeno, následně dne 20. 1. 2015 byla zamítnuta žádost o umístění stavby a toto rozhodnutí bylo autoremedurou zrušeno a v řízení se pokračovalo až po přerušování a doplnění žádosti vydáním územního rozhodnutí dne 16. 2. 2016, které nabylo právní moci 16. 3. 2016. Rovněž byla doložena žádost o stavební povolení ze dne 27. 12. 2017, rozhodnutí ze dne 21. 12. 2017 na povolení k nakládání s povrchovými vodami, žádost o kolaudační souhlas úpravy NN ze dne 11. 4. 2018, kolaudační souhlas ze dne 11. 7. 2017 na přeložku plynu, územní rozhodnutí ze dne 24. 6. 2015 na umístění zařízení distribuční soustavy, ze dne 16. 2. 2016 na umístění stavby bytového domu na ul. XXXXX, závazné stanovisko a vyjádření dotčených orgánů ke stavbě bytového domu XXXXX. Jako stavebník vystupovala XXXXX. Z podkladů společnosti XXXXXX, bylo zjištěno, jak a kdy spolupracovali se společností XXXXX. Z úředního záznamu policie byly zjištěny okolnosti výstavby bytového domu na J. v Brně. Ze sdělení XXXXXX, XXXXX byly zjištěny údaje k obžalovanému a e-mailové adrese XXXXX včetně inzerce, jejího zadávání a plateb. **(Svazek 2)**

35. Z dohod o rezervaci jednotek bylo zjištěno, že byly uzavřeny mezi XXXXX (u P. H. s XXXXX) jako budoucím vlastníkem zastoupeným obžalovaným a zájemci – P.P. (roz. Ž.) a M.Ž., V. B. (roz. V.), I. H., L.P., I.P., P. H., K.B., B.S. a E.S., R.P., M.B. a K.P., V.T., T.H., M.M., Z. R., T.P., L.R.D., M.T., L.K., J.Z., A.P.N., R.G., V.R., S.M., P.M., L.S., T.L., P.Č., L.N., P. Z., V.D., M. D., I.P., J. L., P.O., P. Ž., R.Š., M.K., M. Ch., A. P., F. M., M. H., K. J., R. M., L. V. za M.V., O.H., L.M., R.J., P.P., S.Ch., M.K., I. a H. J. s uvedením, že budoucí vlastník je majitelem projektu výstavby bytových domů na V. nebo na R., kdy byly uzavřeny, kterého bytu se týkaly, výše kupní ceny. V jednotlivých dohodách o rezervaci byla stanovena povinnost uhradit ze strany zájemců rezervační kauci ve výši 200 000 Kč na účet č. XXXXX (Ž., B., H., P., P., B., S., P., H.), č. XXXXX (B., T., H., M., R., P., D., T., K., Z., N., G., R., M., M., S., L., Č., N., Z., D., D., P., L., O., Ž., Š., K.), č. XXXXX (Ch., P., M., H., J., M., V., H., M., J., P., Ch., K.), č. XXXXX (J.) a povinnost budoucího vlastníka rezervovat předmětnou bytovou jednotku pro zájemce, neprodat ji jiné osobě, nenabízet ji jiné osobě a neuzavřít rezervační smlouvu s jinou osobou a zajistit do 6 měsíců od uzavření dohody pravomocné územní rozhodnutí, přičemž nesplnění této povinnosti bylo sankcionováno právem zájemce odstoupit, a dále povinnost uzavření kupní smlouvy do 30 dnů ode dne právní moci stavebního povolení, povinnost vrátit rezervační poplatek v případě odstoupení pro nesplnění povinností ze strany budoucího vlastníka do 30 dnů od doručení odstoupení. Rovněž jsou zde uvedeny podmínky týkající se budoucích kupních smluv a smluv o dílo a další povinnosti a oprávnění (včetně převodu práv a závazků ze strany budoucího vlastníka na třetí osobu). Ze studií bytové výstavby, legend, vizualizací byla zjištěna podoba předmětných bytových domů a bytů. Z odstoupení od dohod o rezervaci jednotek bylo zjištěno, kým a kdy tyto byly provedeny a předány či převzaty, oznámeny (Ž., B., H., P., P., H., B., S., P., B., T., M., P., D., K., G., M., S., Č., N., Z., D., P., L., O., Ž., K., Ch., P., M., H., M., V., H., M., J., P., Ch., K., J.), či nepřevzaty ze strany obžalovaného jako zástupce XXXXX (H., R., T., Z., N., R., M., L., D., Š., J.).

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

Ze vzorů smluv o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví rozestavěné jednotky byla zjištěna její podoba. Z e-mailové komunikace bylo zjištěno, že tato ohledně předmětných dohod o rezervaci probíhala mezi svědky uvedenými v odstavci 7) odůvodnění rozsudku a e-mailovou adresou s názvem XXXXX, XXXXX a týkala se potvrzení příjmu rezervačních záloh (L., Š., J., V., P., J., Z., R., S., L., Č., N., Z., D., H., P., T., P.), komunikace v souvislosti s uzavíráním dohod o rezervaci (O., Š., M., Ch., R., M., M., L., N., H., P., B., H.), odstoupení od rezervačních smluv (O., V., P., K., J., M., S., N., Z., M., N., H., P., P., B., S., P., B., M.), podkladů od příslušných úřadů (Š., K., H. – zde komunikováno s J.Š. – architektem, J., K., R., L., P., P., B., R.), informování o stavu projektů a řešení nerealizace projektů (Š., M., M., V., H., J., K., D., K., Z., G., R., L., N., H., P., M.). Úhrada rezervačních kaucí byla zjištěna z potvrzení o platbě (P., P., T., R., R., S., Č., D., O., Ch., H., V., H., P., K., K., Z.), výpisů z účtů (B., K., P., Ch., P., Ž.). Z trestních oznámení bylo zjištěno, kteří svědci je podávali a jakých věcí se týkala, a to na podezřelou XXXXX. Rozsudkem Okresního soudu Plzeň – město ze dne 15. 3. 2017 byla stanovena povinnost XXXXX zaplatit částku 200 000 Kč s příslušenstvím žalobci L.R.D., rozsudkem Okresního soudu Plzeň – město ze dne 10. 11. 2016 byla stanovena povinnost XXXXX zaplatit částku 200 000 Kč s příslušenstvím žalobci L.S. (doloženo žalobou, výzvou), rozsudkem Okresního soudu Plzeň – město ze dne 30. 6. 2017 byla stanovena povinnost XXXXX zaplatit částku 200 000 Kč s příslušenstvím žalobci P.Č., rozsudkem Okresního soudu Plzeň – město ze dne 8. 8. 2017 byla stanovena povinnost XXXXX zaplatit částku 400 000 Kč s příslušenstvím V.T. a Z. T. (doloženo návrhem na vydání platebního rozkazu, platebním rozkazem a jeho zrušením, návrhem a příkazem k úhradě nákladů exekuce), rozsudkem Okresního soudu Plzeň – město ze dne 12. 10. 2016 byla stanovena povinnost XXXXX zaplatit částku 200 000 Kč s příslušenstvím žalobci M.M., rozsudkem Okresního soudu Plzeň – město ze dne 11. 9. 2017 byla stanovena povinnost XXXXXu zaplatit částku 200 000 Kč s příslušenstvím žalobci P.Z. (doloženo návrhem na vydání platebního rozkazu). Ze sdělení k vrácení kauce bylo zjištěno, že je zasílal obžalovaný s obsahem, že budou postupovat dle dohody o rezervaci jednotek a budou vráceny kauce s úrokem, jsou noví zájemci, příprava domu na R. pokračuje a že vše je ovlivněno negativní kampaní. Ze zprostředkovatelské smlouvy bylo zjištěno její uzavření mezi V.B. a realitní kanceláří na zprostředkování uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k bytové jednotce v rámci projektu XXXXX. Z příkazní smlouvy mezi P.H. jako příkazcem a XXXXX, jako příkazníkem ze dne 8. 1. 2016 bylo zjištěno, že příkazník se jí zavázal za odměnu vymoci pohledávku od dlužníka XXXXX (doloženo plnou mocí) a dle dodatku příkazník prohlásil, že zaplacením částky 38 000 Kč považuje pohledávku za zcela uhrazenou, kdy tyto důkazy se týkaly již pravomocně rozhodnuté věci, takže po vrácení věci nic podstatného nepřinesly. **(svazek 3, 4, 5, 7)**

36. Přehled příjmů a vyměřovacích základů obžalovaného za období od 2008 do 2017 byl zjištěn ze sdělení Okresní správy sociálního zabezpečení Tachov. Z přehledu exekučních řízení na společnost XXXXX u Okresního soudu Plzeň – město se podává 14 exekučních řízení s uvedením výše dlužné částky a označením oprávněné osoby, ze seznamu exekučních řízení proti obžalovanému jsou zjištěna tato řízení od roku 2001 do 2017 s uvedením oprávněného a dlužné částky včetně některých rozhodnutí ve věcech exekučních titulů. Výkaz od VZP obsahuje výši nedoplatků obžalovaného na dlužném pojistném a penále ke dni 17. 1. 2014. Výpis evidence přestupců a opis rejstříku trestů neobsahuje žádný záznam u obžalovaného. **(Svazek 6)**
37. Z dohod o vrácení rezervační zálohy (kauce) společně s potvrzeními o platbě, úředního záznamu policie, sdělení svědků je zjištěno, že obžalovaný v období od 5. 11. 2019 až do 16. 11. 2019 vrátil rezervační kauce ve výši 200 000 Kč zájemcům P. Ž., P. Z., Z. R., V. T., L. S., L. N., R. M., M. K., P. M., M. K., I. P. (100 000 Kč) s uvedením, že tímto jsou vzájemné nároky vyrovnány. Ze sdělení a potvrzení společnosti XXXXX (a dodatku k příkazní smlouvě) je zjištěno, že jejich společnost odkoupila pohledávku P. H. za 38 000 Kč, povinným jim byla uhrazena celá jistina ve výši 200 000 Kč (dle potvrzení ke dni 30. 3. 2016, dle sdělení v květnu 2016). Stavební úřad ÚMČ Brno - Bohunice sdělil, že u bytového domu na ulici XXXXX bylo vydáno stavební povolení dne 5. 12.

2018 s právní mocí 3. 1. 2019, na komunikace dne 3. 8. 2018 s právní mocí 1. 9. 2018, žádost o stavební povolení podala společnost XXXXX, vlastníkem pozemků pod stavbou je XXXXX, kterého zastupovala XXXXX, k čemuž byla dodána plná moc ze dne 14. 6. 2017 a smlouva o právu provést stavbu na cizí nemovitosti ze dne 12. 2. 2018. Stavební úřad ÚMČ Brno - Nový Lískovec sdělil, že na bytový dům na ulici XXXXX ke dni 18. 12. 2019 nebylo vydáno stavební povolení, vlastníkem pozemků je M.Ř., dne 6. 8. 2018 bylo vydané územní rozhodnutí zrušeno odvolacím orgánem a dne 17. 5. 2019 byla žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby zamítnuta. Ze sdělení Sberbank CZ byl zjištěn aktuální zůstatek na účtu č. XXXXX ve výši 21,84 Kč. **(Svazek 7,8)**

38. Z dohod o vrácení rezervační zálohy (kauce) společně s potvrzeními o platbě, poštovní poukázky, sdělení svědků, úředních záznamů bylo zjištěno, že obžalovaný v období od 11. 6. 2020 až do 17. 6. 2020 vrátil rezervační zálohy ve výši 200 000 Kč zájemcům K. B., K. J., A.P.N., M. T., V. B., I. H., L. P., I. P., B. S. a E.S., R. P., T. H., M. M., T. P., L.R.D., L. K., R. G., V. R., S. M., T. L., P. Č., V. D., M. D., J. L., P. O., P. Ž., R. Š., M. Ch., A. P., F. M., M. H., M. V., O. H., L. M., J. Z., R. J., P. P. a S. P., S. Ch. a M. Ch., I. J. a H. J., M. B. a K. B. s uvedením, že tímto jsou vzájemné nároky vyrovnány. Výše daňové povinnosti společnosti XXXXX za roky 2016 až 2019 byla zjištěna z přiznání k dani z příjmů právnických osob. Dále obžalovaný předložil jeho přehled řízení vedených ve věci záměru výstavby bytového domu na ul. XXXXX, Brno a žádost a vydání závazného stanoviska k novostavbě DB v k.ú. XXXXX od Magistrátu města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje pro T.V. s výsledkem, že záměr je přípustný. Rovněž byly provedeny listinné důkazy ohledně změny příjmení svědkyně Ž. (nyní P.). **(Svazek 8)**
39. Ostatní důkazy se týkaly procesního postupu ve věci či nic podstatného k věci nepřinesly.
40. Návrhy na doplnění dokazování učiněny nebyly a ani soud neshledal nutnost provádět další důkazy vzhledem k prokázaným skutkovým zjištěním.
41. Všechny svědecké výpovědi, úřední záznamy o podaném vysvětlení soud považuje za věrohodné a vycházel z nich, neboť o nich nevznikly žádné pochybnosti. Všichni svědci byli poučeni o jejich právech a povinnostech a nebylo zjištěno, proč by někdo ze svědků sám sebe chtěl vystavit nebezpečí trestního stíhání učiněním nepravdivé svědecké výpovědi za současného poškození obžalovaného. Je třeba také zdůraznit, že obecně všechny svědecké výpovědi o jednání s obžalovaným byly v souladu, pokud byli svědci slyšeni v přípravném řízení i v řízení před soudem, vypovídali shodně a pokud se objevily nějaké nepřesnosti, nejednalo se o nic zásadního a bylo poznatelné, že uvedené vzniklo již v důsledku zapomínání v průběhu doby, takže ani zde nebyl zjištěn žádný důvod nevěrohodnosti.
42. Svědkyně A.P. se prakticky již nebyla v řízení před soudem schopna vyjadřovat k detailům uzavření dohody o rezervaci a k okolnostem následujícím, proto zde musel vycházet soud z výpovědi z přípravného řízení v kombinaci s částí informací, které si svědkyně ještě pamatovala v řízení před soudem. Není to však svědkyně nevěrohodná, jedná se toliko o osobu s nižší schopností si věci pamatovat v návaznosti na plynutí doby. K výpovědi svědkyně S.Ch., která odmítla skutečnost, že by podepsala dohodu o rezervaci s obžalovaným, je nutno odkázat na samotné vyjádření obžalovaného, který potvrdil uzavření dohody i s touto svědkyní, a především na ověřený podpis na této dohodě o rezervaci. Ani tuto svědkyni nelze považovat za nevěrohodnou, pouze je zjevné, že nevnímala podobu obžalovaného dostatečně tak, aby si byla následně jista jeho identifikací. Každý lidský jedinec vnímá jinak a je schopen popsat věci následně jinak, kdy uplynutím času si může i vytvořit jiný obraz toho, co předtím vnímal, jak se očividně stalo i zde. Svědkyně se mohla více zaměřit na vnímání skutečností k projektu samotnému a nikoliv na zapamatování si podoby obžalovaného. Pokud pak svědek S. M. jako jediný uváděl skutečnost, že rezervační kauce měla být pak v určité úschově, ani toto nečiní svědka nevěrohodným, neboť jednak neuvedl, že by se jednalo o úschovu, ale jen popisoval shodně jako ostatní zájemci, že měla povahu zálohy, a že dle sdělení obžalovaného se mělo jednat o účet právníka. Pokud tedy tento svědek projevil vyšší ostražitost

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

při ověřování si účtu, kam finance zasílal, než ostatní poškození, neznamena to, že je nevěrohodný, ale právě tento svědek prokazuje, že obžalovaný při konkrétním dotazu na majitele účtu uváděl nepravdivé informace, a že je uvádět chtěl, protože věděl, že pokud by k účtu sdělil pravdu, nedošlo by k uzavření dohod o rezervaci minimálně v takovém množství, jako se dělo. Tento svědek tedy prokazuje subjektivní stránku na straně obžalovaného. U žádného jiného svědka se nevyskytla žádná okolnost, pro kterou by bylo nutno řešit otázku věrohodnosti.

43. Jelikož svědci – zájemci o koupi bytových jednotek vypovídali shodně či obdobně ohledně jednání s obžalovaným při uzavírání dohod o rezervaci, ohledně úhrady rezervačních kaucí a především ohledně nezahájení projektů, odstupování od dohod, nemožnosti následně kontaktovat obžalovaného za účelem odstoupení od dohod či vrácení rezervačních kaucí, tak i z uvedeného se podává jednoznačně věrohodnost jejich výpovědí. Jejich výpovědi se nelišily ani při uvádění důvodů, které jim sděloval obžalovaný jako příčinu nepokračování v projektech, protože se vždy alespoň část svědků shodovala při popisu těchto důvodů, z čehož je patrné, že obžalovaný sděloval různé důvody. Neexistuje zde žádná ojedinělá svědecká výpověď, co do popisu děje, čímž je také vyvrácena obhajoba obžalovaného v tom smyslu, že některé důvody poškozeným jako nemožnost pokračování v projektech neuváděl, neboť poškození měli informační kanály toliko od něj.
44. Rovněž soud neshledal žádný důvod, proč by nemohl vycházet z provedených listinných důkazů.
45. Provedené důkazy soud zhodnotil jak jednotlivě, tak i v jejich vzájemných souvislostech a dospěl bez jakýchkoliv pochybností k závěru, že skutek se stal tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozsudku v odsuzující části.
46. **Postavení obžalovaného** jako jednatele a společníka společnosti XXXXX a osoby, která uzavírala jednotlivé dohody o rezervaci jednotek, je prokázáno výpovědi obžalovaného i výpověďmi svědků – zájemců o koupi bytových jednotek v projektech XXXXX a XXXXX, výpisem z obchodního rejstříku, dohodami o rezervaci jednotek. **Uzavření jednotlivých dohod o rezervaci jednotek** a jejich obsah byl prokázán konkrétními dohodami v kombinaci s výpověďmi svědků – zájemců o koupi bytových jednotek, jak jsou uvedeni shora (poškození u útoků pod body 1 až 42). Skutečnost, že **nedošlo k realizaci projektů** dle dohod o rezervaci, že se zájemci uvedení pod bodem 1) až 42) výroku rozsudku nestali vlastníky bytových jednotek, že odstupovali od dohod o rezervaci při velmi špatné komunikaci s obžalovaným a že jim nebyly vráceny v této době rezervační kauce na základě jejich požadavků, je prokázána rovněž výpověďmi poškozených svědků – jednotlivých zájemců o koupi bytových jednotek, listinami v podobě odstoupení od dohod či jiné komunikace s obžalovaným za účelem odstoupení od dohod a vrácení rezervačních kaucí. Tyto skutečnosti jsou rovněž prokázány i z výpovědi svědků – zájemců o koupi bytových jednotek uvedených ve zprošťující části výroku rozsudku, neboť i tyto svědci popisovali jednání s obžalovaným zcela shodně jako svědci poškození. **Úhrada rezervačních kaucí** ze strany poškozených uvedených pod bodem 1) až 42) je prokázána výpověďmi svědků poškozených, výpovědi obžalovaného, výpisy z účtů, potvrzením plateb, důvod těchto plateb pak vychází z obsahu dohod o rezervaci. Na jaké **účty** byly rezervační kauce dle požadavku obžalovaného placeny je zjištěno z výpisů jednotlivých účtů, dohod o rezervaci, úředních záznamů o podaném vysvětlení svědků K., A., R. a také z výpovědi svědků poškozených. **Nevrácení rezervačních kaucí** na základě výpovědi dohod o rezervaci, na základě požadavků poškozených, na základě nerealizování projektů v dohodnuté lhůtě jednotlivým poškozeným je rovněž prokázáno výpověďmi svědků poškozených uvedených pod bodem 1) až 42) v kombinaci s výpovědi obžalovaného, který doznával nevrácení všech kaucí, a také vrácením těchto kaucí až v průběhu hlavního líčení. Skutečnosti ohledně nevrácení kaucí včas vyplývají i z výpovědi svědků – zájemců uvedených ve zprošťující části rozsudku. U poškozených B. a P. bylo prokázáno, jaká část kaucí jim byla vrácena ještě před zahájením trestního stíhání a která následně.

47. **Neinformování** poškozených zájemců, že nezasílají rezervační kauce na účet XXXXX, jak se svědci domnívali, a vyplývalo to i z dohod o rezervaci, když smluvní stranou byla společnost XXXXX a nikoliv společnost **XXXXX, J. K., J. R.** je prokázáno jednak dohodami o rezervaci, dokl. o úhradách, ale také i svědeckými výpověďmi svědků slyšených po vrácení věci odvolacím soudem, kteří byli na tuto okolnost dotázáni. Svědci slyšení v řízení před soudem shodně (s výjimkou svědka M., jemuž obžalovaný k dotazu na vlastníka účtu uvedl právníka) popsali, že se nedotazovali na vlastníka účtu, ale že se s ohledem na uzavírání dohod o rezervaci domnívali, že se jedná o účet společnosti XXXXX, či obžalovaného, což je pochopitelné vzhledem ke koncipování dohod o rezervaci. Tito svědci také považovali informaci o majiteli účtu za podstatnou, a i když ji tak neoznačil svědek G., tak i tento se domníval na základě mu poskytnutých informací, že je to účet obžalovaného, tudíž ani tato výpověď nezakládá žádný rozpor.
48. Všichni slyšení svědci po vrácení věci odvolacím soudem jednoznačně uvedli, že **nebyli informováni o skutečnostech, že z důvodů problémů v územním řízení nebyly dodrženy termíny dle dohod o rezervaci jednotek**, které byly uzavřeny před nimi, a ti svědci, se kterými byly časově uzavírány dohody o rezervaci jednotek až po **odstupování** od dříve uzavřených dohod právě z důvodů nedodržení termínů, a **nebyly jim vráceny rezervační kauce**, ani o těchto skutečnostech. O odstupování od dohod o rezervaci jednotek byl informován svědek Č., ale nebyl mu sdělen skutečný rozsah, a i tento svědek uvedl, že právě takový rozsah by znát chtěl. Svědkovi T., byť byl informován o odstupování od dohod o rezervaci jednotek, tak mu nebylo jako důvod uváděno nedodržení termínů dle dříve uzavřených dohod o rezervaci. V souvislostech s výpověďmi svědků, jejichž výpovědi byly v řízení čteny a kteří byli vyslýcháni před prvním rozsudkem ve věci včetně svědků zájemců, kde došlo ke zproštění obžalovaného, a kteří se rovněž o sdělování takových informací nezmiňovali, je jednoznačně prokázáno, že obžalovaný poškozeným informace o odstupování od dohod o rezervaci, které nastaly před podpisem jejich dohod o rezervaci, nesdělával, zamlčoval je, případně neuváděl skutečný důvod. Uvedená skupina svědků vyslechnutá po vrácení věci odvolacím soudem také popřela, že by jim bylo ze strany obžalovaného uváděno, že jsou **zásadní problémy s územními řízeními**, kdy svědci D., Ch., Z., K., K., P., P., P. uvedli, že jim nebyly sděleny žádné problémy v územním řízení při podpisu dohod o rezervaci, a že o těchto se dozvěděli až následně, a svědci B., G., Č., M., M., T. popsali sdělení určitých problémů v územním řízení při uzavření dohod o rezervaci, ale nikoliv zásadních. V této souvislosti je třeba zdůraznit, že slyšení svědci v přípravném řízení i v řízení před soudem před prvním rozsudkem popisovali uvádění informací ze strany obžalovaného při uzavírání dohod o rezervaci o poměrně velmi brzkém zahájení výstavby, tudíž i tímto byli udržováni poškození ve vědomí o bezproblémovosti administrativní části projektu. Ani nikdo ze slyšených svědků v přípravném řízení, v řízení před soudem před prvním rozsudkem pokud uváděl to, že věděl o zatím nezískaném územním rozhodnutí (svědci H., P., H., P., H., R., T., K., N., M., D., B., P., L., O., P., M., M., V., H., M., J., P., J., Ž.), toto nepopisoval jako nějaký problém, ale jako skutečnost, která měla být vyřešena v blízkém časovém okamžiku, tak jak je informoval obžalovaný, kdy ve většině případů jim bylo uváděno, že je projekt před vydáním územního rozhodnutí, stavebního povolení. Někteří svědci byli utvrzováni v tom, že se vyřizuje stavební povolení, což rovněž vyvolávalo mylný pocit získání územního rozhodnutí, přitom vzhledem k nezískaným pravomocným územním rozhodnutím, to byla samozřejmě informace zavádějící (například svědci R., S., L., M., H., J., Ch., M.). Svědkům D., K. obžalovaný dokonce uváděl nepravdivou informaci, že má vydané územní rozhodnutí. Informace uváděné obžalovaným ohledně brzkého a prakticky nekomplikovaného vydání územního rozhodnutí, či dokonce stavebního povolení rozhodně nesvědčí o reálném informování o projektu, právě naopak, a to v souvislosti s již uplynulými lhůtami k získání pravomocného územního rozhodnutí dle postupně uzavíraných dohod o rezervaci jednotek v průběhu doby. Z výpovědí svědků P., Ch., M., kteří na to byli přímo před soudem po vrácení věci dotázáni, bylo rovněž zjištěno, že nebyli informováni ani o tom, že u projektu XXXXX před uzavřením dohody o rezervaci na jejich bytovou jednotku, již jedna žádost o vydání územního řízení byla pravomocně zamítnuta, a tato informace se nepodává ani ze

svědeckých výpovědí svědků slyšených v přípravném řízení či v řízení před soudem před zrušením věci odvolacím soudem, kteří uzavírali dohody o rezervaci u tohoto projektu po 14. 2. 2016. Uvedené rovněž dokladuje zamlčování podstatných okolností ohledně projektu, jeho složitosti a komplikovanosti ze strany obžalovaného před poškozenými.

49. Jelikož sdělení informací ze strany obžalovaného poškozeným zájemcům při uzavření dohod o rezervaci jednotek o komplikovaném územním řízením u obou projektů nevyplývá z žádných svědeckých výpovědí, a slyšení svědci k této otázce na základě pokynu odvolacího soudu jsou v souladu, neboť buď jim nebyly sděleny na toto téma žádné informace, či komplikovanost územních řízení byla bagatelizována jen obecným popisem problémů se sousedy či na úřadu, pak je zcela nadbytečné vyslyšet další svědky, neboť nejsou pochybnosti o tom, že obžalovaný nesděloval poškozeným skutečný stav územních řízení, jejich komplikovanost a nedodržování lhůt dle dohod o rezervaci, informace o odstupování od dohod o rezervaci z důvodu nedodržování lhůt dle dohod o rezervaci a už vůbec ne informace o nevracení kaucí. Naopak obžalovaný poškozené utvrzoval o nekomplikovaném řízení, a utvrzoval je v tom, že jím uváděné lhůty budou dodrženy, a to především minimalizací informací o jakýchkoliv problémech v administrativní části územního řízení.
50. Listinnými materiály z příslušných stavebních úřadů bylo prokázáno, jak bylo postupováno v územních řízeních u jednotlivých projektů, bylo jimi prokázáno, že tato územní řízení byla zdlouhavá, problematická, vyskytovalo se tam větší množství okolností, které bylo řešeno výzvami, doplňování, zamítavými rozhodnutími, tak jak je uvedeno shora. Současně z výpovědí svědků poškozených i svědků - zájemců o koupi bytových jednotek (uvedených ve zprošťující části) bylo zjištěno, že o komplikovaných územních řízeních nebyli dle skutečnosti zájemci informováni, neboť pokud došlo k uvádění vůbec nějakých problémů v územním řízení při podpisu dohod o rezervaci, jednalo se o ojedinělé případy, kdy byly zájemcům popisovány bagatelní problémy – problémy se sousedem či sousedy, které neměly znamenat větší problémy. V ostatních případech, když se podařilo svědkům na to téma s obžalovaným komunikovat, tak se o problémech v územních řízeních dozvídali až při jejich zjištění, že v projektech není pokračováno, resp. není v nich žádný pokrok.
51. Po provedeném dokazování bylo prokázáno, že u projektu XXXXX u prvního územní řízení byla žádost o vydání rozhodnutí podána dne 12. 2. 2014, následně došlo na základě výzev k doplnění žádosti, prodlužování lhůt pro uvedené a nepravomocně bylo vydáno územní rozhodnutí až 6. 5. 2015, jež bylo 28. 1. 2016 zrušeno a 14. 2. 2016 byla pravomocně žádost o vydání územního rozhodnutí zamítnuta. Druhé územní řízení bylo zahájeno po podání žádosti ze dne 2. 5. 2016, následně na základě výzvy došlo k doplnění žádosti, dne 17. 10. 2016 bylo vydáno územní rozhodnutí, které bylo zrušeno dne 12. 6. 2017, po opětovné výzvě k doplnění a jejímu vyhovění bylo znovu územní rozhodnutí vydáno dne 12. 3. 2018, které bylo 6. 8. 2018 zrušeno a dne 17. 5. 2019 došlo k zamítnutí žádosti o vydání územního rozhodnutí s právní mocí dne 17. 5. 2019.
52. U projektu XXXXX bylo územní řízení zahájeno na základě žádosti ze dne 4. 4. 2014, po výzvě k doplnění, zastavení řízení, zamítnutí žádosti, přerušování řízení, zrušení zamítnutí, opětovné výzvě k doplnění bylo nakonec územní rozhodnutí vydáno až dne 16. 2. 2016 s právní mocí 16. 3. 2016 a následovala žádost o vydání stavebního povolení ze dne 27. 12. 2017 s jeho vydáním dne 5. 12. 2018 s právní mocí dne 3. 1. 2019.
53. Vzhledem k uvedenému je nepochybné, že se v obou případech nejednalo o bezproblémový projekt ohledně územního řízení, ale o velice komplikovaný a zdlouhavý, jehož skutečný stav byl před poškozenými ze strany obžalovaného zamlčován.
54. Shora uvedené informace o problémech v územním řízení poškozeným sdělovány nebyly, a poškození tudíž zůstávali udržováni v určité fikci a nemohli reagovat na realitu. Výsledkem uvedeného bylo u projektu XXXXX, že poškození B. uzavřeli dohodu o rezervaci jednotky v době po uplynutí lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí dle dohod o rezervaci uzavřených Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

se zájemci B., H., P., P., H., B., S., P., poškození H., M. uzavřeli dohody o rezervaci po uplynutí lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí dle dohod o rezervaci uzavřených se zájemci B., H., P., P., H., B., S., P., B., poškození P., D., T., K. po uplynutí lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí dle dohod o rezervaci uzavřených se zájemci B., H., P., P., H., B., S., P., B., H., M., poškození Z., N., G., R., M. po uplynutí lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí dle dohod o rezervaci uzavřených se zájemci B., H., P., P., H., B., S., P., B., H., M., P., D., T., K. a rovněž po odstoupení od dohody o rezervaci zájemci B., poškození L., Č. po uplynutí lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí dle dohod o rezervaci uzavřených se zájemci B., H., P., P., H., B., S., P., B., H., M., P., D., T., K., Z., N., G., R., M. a rovněž po odstoupení od dohody o rezervaci zájemci B., poškození D. po uplynutí lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí dle dohod o rezervaci uzavřených se zájemci B., H., P., P., H., B., S., P., B., H., M., P., D., T., K., Z., N., G., R., M., L., Č. a rovněž po odstoupení od dohody o rezervaci zájemci B., poškození D., L., O., Ž., Š. po uplynutí lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí dle dohod o rezervaci uzavřených se zájemci B., H., P., P., B., H., S., P., B., H., M., P., D., T., K., Z., N., G., R., M., L., Č., D. a rovněž po odstoupení od dohody o rezervaci zájemci B., poškození Ch., P., M. po uplynutí lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí dle dohod o rezervaci uzavřených se zájemci B., H., P., P., B., H., S., P., B., H., M., P., D., T., K., Z., N., G., R., M., L., Č., D., D., L., O., Ž., Š. a rovněž po odstoupení od dohody o rezervaci zájemci B., P., S., D., M. (zde u poškozeného M. a P.), poškození H., J. po uplynutí lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí dle dohod o rezervaci uzavřených se zájemci B., H., P., P., H., B., S., P., B., H., M., P., D., T., K., Z., N., G., R., M., L., Č., D., D., L., O., Ž., Š., Ch., P., M. a rovněž po odstoupení od dohody o rezervaci zájemci B., P., S., D., M., M., G., poškození V., H., M. po uplynutí lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí dle dohod o rezervaci uzavřených se zájemci B., H., P., P., H., B., S., P., B., H., M., P., D., T., K., Z., N., G., R., M., L., Č., D., D., L., O., Ž., Š., Ch., P., M., H., J. a rovněž po odstoupení od dohody o rezervaci zájemci B., P., S., M., D., M., G., Č. (zde u poškozeného H. a M.), D. (zde u poškozeného H. a M.), poškození J., P., Ch. po uplynutí lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí dle dohod o rezervaci uzavřených se zájemci B., H., P., P., H., B., S., P., B., H., M., P., D., T., K., Z., N., G., R., M., L., Č., D., D., L., O., Ž., Š., Ch., P., M., H., J., V., H., M. a rovněž po odstoupení od dohody o rezervaci zájemci B., P., S., M., D., G., M., Č., D., B., Ž., Ch., H., M.. S poškozenými J., V., H., M., J., P., Ch., J. navíc dohody o rezervaci byly uzavřeny v době po pravomocném zamítnutí první žádosti o vydání územního řízení, což jednoznačně indikuje problémovost projektu po administrativní části, a ani o této skutečnosti nebyli poškození informováni.

55. U projektu XXXXX poškození T., R. uzavřeli při uvedení v omyl dohody o rezervaci jednotek již po uplynutí lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí u zájemců Ž.ch, poškození M., S. po uplynutí lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí u zájemců Ž., T., R. a rovněž po zamítnutí žádosti o vydání územního rozhodnutí (následně zrušeno autoremedurou), poškození N. po uplynutí lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí u zájemců Ž., T., R., M., S., poškození Z., P., K. po uplynutí lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí u zájemců Ž., T., R., M., S., N., poškození M., D. po uplynutí lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí u zájemců Ž., T., R., M., S., N., Z., P., K. a poškozená K. po uplynutí lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí u zájemců Ž., T., D., R., M., S., N., Z., P., K., M. a rovněž po odstoupení od dohody o rezervaci ze strany zájemců D., M., S., N. a nevrácení kaucí těmto zájemcům ve stanovené lhůtě.

56. Problémovost obou projektů při územním řízení a znalost těchto komplikací ze strany obžalovaného jednoznačně také prokazuje srozumění obžalovaného s nedodržením lhůt dle dohod o rezervaci k získání pravomocného územního rozhodnutí a k vracení kaucí v případě odstoupení od dohod o rezervaci, a od doby, kdy začalo odstupování od dohod o rezervaci vědomost o nemožnosti dodržet příslušné lhůty dle dohod o rezervaci, jak se blíže k uvedenému vyjadřuje soud u hodnocení právní kvalifikace.
57. U poškozené K. je z její výpovědi a obsahu dohody o rezervaci prokázáno, že tato nebyla informována o skutečnosti, že obžalovaný již není oprávněn uzavírat dohody o rezervaci bytových jednotek, když projekt XXXXX **převedl** ze společnosti XXXXX na společnost XXXXX, což vyplývá se smlouvy o převodu ze dne 11. 7. 2016, výpovědi svědka M. i výpovědi obžalovaného. Vzhledem k obsahu výpovědi svědka M. je prokázáno, že nedošlo k převzetí závazků z dohod o rezervaci uzavřených obžalovaným, že nedošlo ani k dohodě, že k uvedenému dojde v budoucnu, a je tak jednoznačně prokázáno, že obžalovaný v době uzavření dohody o rezervaci s poškozenou K. tak činil nikoliv za účelem splnění dohody o rezervaci, ale jen za účelem vylákání finančních prostředků od poškozené, aby je mohl použít na úhrady přecházejících závazků, když věděl, že nikdy nebude moci povinnosti dle dohody o rezervaci splnit, takže zde o úmyslu na straně obžalovaného nezůstávají žádné pochybnosti. Tento úmysl je umocněn i tím, že přes vyjádřený požadavek poškozené jí obžalovaný rezervační kauci nevrátil, a naopak se stále snažil uzavírat nové dohody o rezervaci na předmětný projekt, jak popsala svědkyně K.. Jelikož dohoda o rezervaci je podepsána obžalovaným, jehož podpis je ověřen, ani sám obžalovaný toto nepopírá, je tak prokázáno a dáno, že tuto nepravdivou informaci uvedl poškozené obžalovaný, i když osobně s poškozenou jednal J.M.. Obhajoba obžalovaného je v tomto směru vyvrácena, k čemuž se blíže soud vyjadřuje níže v části týkající se uplatněné obhajoby.
58. Shora uvedené zamlčené informace byly **zásadní** pro uzavírání dohod o rezervaci, jak se vyjádřili svědci slyšení po vrácení věci odvolacím soudem, kdy samozřejmě každý ze svědků připisoval různý stupeň závažnosti konkrétním zamlčeným informacím, ale podstatné byly pro všechny. I když někteří svědci je označili za informace, pro které by nikdy dohody o rezervaci neuzavřeli, někteří je označili za informace, které by zvažovali, tak ale všichni uvedli, že by je chtěli znát a v jejich souhrnu jsou natolik podstatné, že bez jejich vědomostí byli poškození uvedeni v omyl, neboť se nemohli svobodně rozhodnout, a reagovali na nepravdivě vytvořený stav s naprostou nemožností posuzovat reálnost projektů a možnost splnění dohod o rezervaci. Zde není v opozici ani výpověď svědka M., neboť i když tento popsal, že nedodržování termínů dle dohod o rezervaci by asi nezměnilo jeho rozhodnutí, tak současně uvedl, že by to bylo z toho důvodu, kdy se domníval, že mohl vždy bezpečně odstoupit a byla by mu vrácena kauce, která měla být v úschově. Tudíž i tento svědek byl uveden v omyl, protože i když pro něj nebyl podstatný termín získání územního rozhodnutí, tak to bylo jen proto, že se domníval, že jsou jeho finance v bezpečí v úschově a že je může kdykoliv získat zpět, což však bylo zcela v rozporu s realitou a o této skutečnosti již informován nebyl, právě naopak byl mylně informován o účtu, kam rezervační kauci složil. I svědek T., který počítal s delší dobou realizace projektu, uvedl, že mu bylo zmlčeno odstupování od dohod o rezervaci, což by však vědět chtěl v době uzavření dohod o rezervaci jednotek, čímž je dáno, že i on byl jednoznačně uveden v omyl. Jednáním obžalovaného, a to právě zamlčováním těch nejvýznamnějších okolností, byli poškození uvedeni v omyl a obžalovaný dosáhl toho, čeho dosáhnout chtěl, tedy získání financí – rezervačních kaucí ke škodě poškozených. Poškození se dle nepravdivých či zavádějících informací od obžalovaného v kombinaci se zamlčováním informacemi mylně domnívali, že projekty jsou po administrativní části zcela bezproblémové, že jejich realizace je naplňována, vše je funkční včetně dodržování termínů a dobré ekonomické situace minimálně obnášející bezproblémovou možnost vracení rezervační kauce při odstoupení od dohod o rezervaci. Tedy byli utvrzováni přesně v opaku reálné situace.

59. Všichni svědci slyšení v řízení před soudem po vrácení věci odvolacím soudem a dotázaní na otázku uvádění případných finančních problémů společnosti XXXXX popřeli, že by takovou informaci dostali. Neinformování o nepříznivé finanční situaci vyplývá i ze svědeckých výpovědí těch svědků, jejichž výpovědi byly v řízení před soudem čteny, či ze svědeckých výpovědí svědků vyslechnutých před vrácení věci odvolacím soudem, neboť žádný z těchto svědků se o takové informaci nezmiňoval. Špatná ekonomická situace společnosti XXXXX byla zjištěna z výpisů exekučních řízení, kdy v době uzavírání dohod o rezervacích bylo vedeno více exekučních řízení pro celkově již výraznou dlužnou částku (nezastavených exekučních řízení bylo 7). Vědomost obžalovaného o těchto exekučních řízení a tedy o **špatné ekonomické** situaci je dána nejen těmito exekučními řízeními, ale i skutečností, že obžalovaný si nechával rezervační kauce zasílat na jiné účty právě, aby nemohly být exekučně postiženy. Taková ekonomická situace založila u obžalovaného srozumění a následně vědomost o tom, že v případě nemožnosti dodržet termíny dle dohod o rezervaci, nebude v jeho schopnostech vracet rezervační kauce v k tomu sjednaných termínech, neboť věděl, že XXXXX nedisponuje dostatečným množstvím finančních prostředků. To, že neměl skutečně dostatek finančních prostředků na vrácení kaucí, jednoznačně vyplývá i z výpovědí těch svědků – zájemců o koupi bytových jednotek, kteří uváděli, že jim přímo obžalovaný sdělil po odstoupení od dohod o rezervaci, že nedisponuje dostatkem financí, aby mohl vracet kauce včetně případů, kdy uváděl, že je může vracet, až získá dalšího zájemce (svědci G., M., P., B., D., H., S.). Nedostatek financí k vrácení rezervačních kaucí vyplývá i z toho, že obžalovaný podmiňoval jejich vrácení kromě získání nových zájemců také například stažením trestních oznámení či jejich nepodáváním, nebo je nevracel s odůvodněním, že jej zájemci pomlouvali na sociálních sítích a že byl poškozen on, a vracel je až v průběhu trestního stíhání. Z výpisů z účtů, se kterými obžalovaný nakládal, z listin týkajících se finanční situace jeho i společnosti XXXXX (exekuční řízení, přiznání) také vyplývá špatná ekonomická situace XXXXX i obžalovaného a skutečnost, že obžalovaný nedisponoval dostatkem financí, což nedokládá ani jeho fotografie s bankovkami, protože se mohlo jednat o bankovky kohokoliv, navíc ve výrazně nižší částce, než v té době dlužil. Až v průběhu hlavního líčení se obžalovanému z neznámých zdrojů podařilo získat prostředky na úhradu škody, a to postupně. Zamlčování špatné ekonomické situace před poškozenými je dalším momentem, kterým byli poškození uváděni v omyl.
60. Obžalovaný ve všech případech vybraných rezervačních kaucí byl srozuměn a následně věděl, že přijímané rezervační kauce nebude mít k dispozici k vrácení v případě odstoupení od dohod o rezervaci, tedy, že nedodrží termín k jej vrácení, že je bude **užívat** přesně nezjištěným způsobem, a to včetně financování podnikatelských aktivit, vyplácení předcházejícím zájemcům na místo jejich vrácení v době, kdy k tomu byl povinen dle odstoupení od dohod, či v době, kdy se poškození snažili o komunikaci s ním za účelem vrácení rezervačních záloh. Což tedy bylo v době, kdy se stavebně projekty nere realizovaly, takže získané kauce nemohl ani celé investovat do projektů s výjimkou přípravé fáze.
61. Ze svědeckých výpovědí zájemců o koupi bytových jednotek také vyplynulo, že obžalovaný postupně ustával v komunikaci ohledně pokroků v projektu a že ohledně odstupování od smluv a vrácení rezervací se stával již víceméně **nekontaktním**, což dokresluje subjektivní stránku jednání obžalovaného.
62. Výše **škody** je tvořena součtem uhrazených rezervačních kaucí od jednotlivých poškozených, neboť tuto škodu chtěl obžalovaný způsobit, když poškozené uváděl v omyl při uzavírání dohod o rezervaci a při získávání rezervačních kaucí. U poškozených manželů B. a I. P., kde bylo z výpovědí poškozených a výpisů z účtů prokázáno, že jim obžalovaný **vrátil část rezervačních kaucí - záloh** (170 000 Kč u manželů B. a 100 000 Kč u I. P.) v době po odstoupení od rezervačních smluv, byť po upomínkách a po lhůtě dle dohod o odstoupení, soud vrácenou část nezapočítal do způsobené škody, neboť i když nyní není obžalovaný uznán vinným za spáchání trestného činu zpronevěry, ale podvodu, kde je úmysl zjištěn již na počátku zamlčením podstatných okolností a tedy způsobená škoda i zde by mohla činit celou zaplacenou kauci, tak vzhledem

k tomu, že odvolání do původně vyhlášeného rozsudku podal jen obžalovaný a bylo podáno jen v jeho prospěch, tak nyní nemůže dojít ke zhoršení postavení obžalovaného, což by se stalo v případě, že i u těchto poškozených by soud považoval za škodu celou výši zaplacené kauce (§ 264 od 2 trestního řádu). Vrácené části těchto rezervačních záloh vzniklou škodu tedy netvoří na rozdíl od vrácených rezervačních kaucí v období listopad 2019 až červen 2020, kdy již škoda dávno vznikla, a to při uzavření dohod o rezervaci a obžalovaný finance vrátil pod tíhou trestního stíhání, proto uvedené má vliv jen na adhezní řízení a uložení trestu.

63. Zamlčováním všech shora uvedených podstatných skutečností byli poškození postaveni do jiné situace než odpovídající realitě a při neznalosti těchto podstatných skutečností uzavírali dohody o rezervaci jednotek v omylu o zásadních skutečnostech, tedy když se domnívali, že vše se v projektech děje prakticky bez komplikací, všech funguje, a to včetně developerské společnosti a její zdravé ekonomické situace. Poškození tak uzavírali dohody o rezervaci bytových jednotek **v omylu** o podstatných okolnostech projektu, který spočíval v tom, že nemusí být a následně nebudou dodrženy lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí, nemusí být a následně nebudou dodrženy lhůty k vrácení rezervačních kaucí, a že tyto finance nemusí mít a následně již nebude mít obžalovaný k dispozici.
64. Obžalovaný byl uznán vinným toliko za jednání vůči poškozeným uvedeným pod bodem 1) až 42) výroku rozsudku, kdy již byl prokázán jeho úmysl (nejdříve nepřímý a následně přímý) uvést poškozené v omyl a tímto jim způsobit škodu, tedy až od doby, kdy marně uplynula lhůta k získání pravomocného územního rozhodnutí dle první dohody o rezervaci projednávané v tomto řízení (u obou projektů), neboť od této doby měli být poškození o problémovosti projektů informováni, což se však nestalo a poškození tak byli uvedeni a udržováni v omylu o podstatných okolnostech, a to včetně zamlčování skutečné ekonomické situace společnosti XXXXX, skutečného majitele účtu, kam byly zaslány rezervační kauce. Lhůta k získání pravomocného rozhodnutí u projektu XXXXX dle dohody o rezervaci uzavřené s manželi Ž. uplynula v březnu 2014, u projektu XXXXX dle dohody o rezervaci uzavřené s V.B. uplynula v červnu 2014. Jelikož na projekt XXXXX byla uzavřena další dohoda o rezervaci až říjnu 2014 (což bylo již v době uvádění v omyl), stanovil soud dobu uvádění v omyl dle doby k získání pravomocného územního rozhodnutí u projektu XXXXX, neboť zde došlo k uzavírání dohod o rezervaci se zamlčováním podstatných okolností již od července 2014, tedy ihned od začátku doby po uplynutí lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí dle dohody o rezervaci s V.B.. Nebylo možno k námitce státního zástupce stanovit dobu uvádění v omyl dříve, tedy již od dubna 2014, neboť i když lhůta v té době uplynula u projektu XXXXX, tak zde nebyla až do října 2014 uzavřena žádná další dohoda o rezervaci. Oba projekty byly na sebe navázány prostřednictvím společnosti XXXXX jako stejného subjektu – budoucího vlastníka a obžalovaného jako jejího zástupce, proto došlo ke sjednocení dob, od kterých měli být poškození zájemci obžalovaným informováni ke stavu projektů, tak jak je uvedeno v tomto odstavci.
65. V souladu s usnesením Vrchního soudu v Olomouci, kterým byl původní rozsudek soudu I. stupně zrušen a věc vrácena k novému rozhodnutí, se soud I. stupně zaměřil na otázku rezervační kauce a na subjektivní stránku obžalovaného zakládající skutkovou podstatu trestného činu podvodu.
66. Soud se zabýval **povahou rezervačních kaucí (záloh)** a po výslechu svědků u hlavního líčení po vrácení věci odvolacím soudem k této okolnosti dospěl k závěru, že nebylo prokázáno, že po úhradě rezervačních kaucí tyto finanční prostředky zůstaly ve vlastnictví jednotlivých poškozených. Dohody o rezervaci jednotek situaci o vlastnictví peněžních prostředků po jejich úhradě neřešily, stejně tak neřešily možnost nakládat s nimi a za jakým účelem. Obžalovaný se k otázce povahy rezervační kauce nevyjádřil. Jelikož slyšení svědci k této otázce (s výjimkou svědka S.M., který se domníval, že peníze budou v režimu určité úschovy) potvrdili, že bližší dohoda k rezervační kauci nebyla, že ji toliko nějakým způsobem chápali, a vzhledem k tomu, že ji prakticky všichni chápali jako zálohu na kupní cenu, tedy tak, že bude užita na projekt, a že bude následně započítána na kupní cenu (v případě skutečné výstavby), pak nelze dospět k jinému závěru, než že se po úhradě Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

rezervačních kaucí již nejednalo o finanční prostředky ve vlastnictví poškozených. Nebyla žádná písemná ani ústní dohoda o povaze rezervační kauce, proto dle znění dohod o rezervaci jednotek, ze kterého vyplývá její povaha jako zálohy na kupní cenu, a v kombinaci s tímto chápáním vyjádřeným slyšenými svědky v hlavním líčení, ale i svědky vyslychanými v přípravném řízení, ji nelze považovat za něco jiného, než jako zálohu na kupní cenu, se kterou mohl obžalovaný jako statutární orgán společnosti XXXXX nakládat v rámci podnikatelské činnosti. Nebylo prokázáno, že by ji nemohl užívat, a musel by ji ponechat na účtu. Proto bylo postupováno v souladu s ustálenou judikaturou, dle které platba, kterou objednatel díla poskytl na podkladě smlouvy o dílo zhotoviteli jako zálohu na cenu za provedení díla, přechází do vlastnictví, resp. do majetku zhotovitele díla a proto, i když ji zhotovitel použije na jiný účel než k provedení díla, nemůže spáchat trestný čin zpronevěry (usnesení NS 7Tdo 1437/2007). Tento judikát je použitelný i v nyní projednávaném případě, byť se nejedná o smlouvu o dílo, ale o nepojmenovanou smlouvu, tak svojí povahou se blíží smlouvě o dílo a smlouvě kupní a řeší obdobné postavení zájemce a vlastníka jako objednatele (kupujícího) a zhotovitele (prodávajícího). Dále je třeba poukázat i na usnesení NS 6Tdo 1243/2015 zabývající se stejným problémem, a stanovující, že částky přijaté konkrétním subjektem na podkladě smlouvy o dílo či kupní smlouvy jako záloha na zhotovení díla či na kupní cenu se stávají vlastnictvím daného subjektu (uvedený závěr je použitelný v nyní projednávané věci, neboť i když zde nebyly uzavírány kupní smlouvy, smlouvy o dílo, tak vlastně byly hrazeny zálohy na kupní cenu bytu, což byly právě rezervační kauce). Jiná situace by nastala v případě zprostředkovatelské smlouvy, kde je odlišný subjekt zprostředkovatele a zhotovitele i prodávajícího, zde se pak přijaté finanční prostředky nestávají vlastnictvím zprostředkovatele a zde se tedy případně může jednat o trestný čin zpronevěry (usnesení NS 5 Tdo 216/2003). V nyní projednávaném případě měla společnost XXXXX zastoupená obžalovaným určité postavení jako zhotovitele díla a současně prodávajícího jednotlivých bytových jednotek, nebyla zprostředkovatelem pro jiný subjekt, takže rezervační kauce jí byly hrazeny jako zálohy na kupní cenu (cenu díla) jednotlivých bytových jednotek. Jelikož nebylo prokázáno, že rezervační kauce zůstaly i po úhradě ze strany poškozených v jejich vlastnictví, pak tyto finanční prostředky přešly do vlastnictví XXXXX, a dle shora uvedené judikatury je mohl obžalovaný jako statutární orgán užívat jak na předmětné projekty, tak i na jiné projekty, neboť žádná vázanost určena nebyla. Nebylo prokázáno, že by je obžalovaný na projekty alespoň částečně neužíval, neboť minimálně vyřizoval územní rozhodnutí, což v sobě také nese nákl., dále sám uváděl, že měl v běhu i jiné projekty. Nelze také odhlédnout od skutečnosti, že je částečně užíval i na výplatu zájemců, kteří odstoupili od rezervačních dohod, což má také souvislost s danými projekty, takže ani uvedené neznemožňuje učinění závěru, že po úhradě rezervačních kaucí tyto finance již nebyly v majetku poškozených, a že je mohl užívat obžalovaný jako zástupce XXXXX v rámci podnikatelských aktivit, když nebyly účelově poskytnuty.

67. **Obhajoba** obžalovaného, že nevracel rezervační zálohy, protože mu vznikla škoda, ať už v důsledku obstrukcí úřadů či pomlouvačné kampaně je zcela bez významu na posuzování otázky viny i trestu, a to především z důvodu, že nyní je obžalovaný uznán vinným spácháním trestného činu podvodu. Tuto jeho obhajobu by soud posuzoval v případě, že by jej uznával vinným z trestného činu zpronevěry, tak se ale nestalo, neboť nebylo prokázáno, že by finanční prostředky uhrazené ze strany poškozených jako rezervační kauce, byly nadále v majetku těchto poškozených. Tvrzení obžalovaného, že rezervační kauce nevracel, protože potřeboval realizovat další projekty a potřeboval minimalizovat škodu, která mu vznikla v souvislosti s nerealizovanými projekty, je bez vlivu na jeho trestní odpovědnost, neboť obžalovaný uvedením poškozených v omyl při zamlčováním podstatných okolností při uzavírání dohod o rezervaci, jim způsobil škodu zaplacením rezervační kauce, a jak s rezervačními kaucemi nadále nakládal, již nemá vliv na otázku viny. Neschopnost obžalovaného následně škodu uhradit dříve než v hlavním líčení, toliko dokresluje tehdejší nesolventnost a finanční problémy XXXXX i obžalovaného.

68. Skutečnost, že obžalovaný několik let po dokonání trestného činu vrátil rezervační kauce (zálohy), je již bez vlivu na trestní odpovědnost, neboť ta vznikla v období od července 2014 do října 2016, kdy obžalovaný uzavíral dohody o rezervaci. Vracení záloh nastalo až po dokonání trestného činu podvodu, neboť pro naplnění skutkové podstaty trestného činu podvodu byl rozhodný okamžik, ve kterém obžalovaný uvedl poškozené v omyl při uzavírání dohod o rezervaci jednotlivých bytových jednotek, a tímto svým jednáním způsobil škodu na cizím majetku, tedy na majetku jednotlivých poškozených zájemců, když mu rezervační kauce na základě mylných informací poskytl. Jakákoliv následná dispozice s finančními prostředky již nemá na naplnění znaků skutkové podstaty tohoto trestného činu žádný vliv. Úhrada škody v průběhu hlavního líčení má vliv na ukládání trestu, na adhezní řízení, ale nikoliv na vinu. Uhrazená škoda se promítla do mírněji uloženého trestu a do rozhodnutí o uplatněných nárocích na náhradu škody.
69. Rovněž tvrzení obžalovaného, že nikdy nikomu neuvedl, že mu rezervační zálohu nevrátí, že ji nikdy nikomu nezapřel, je zcela bez vlivu na trestní odpovědnost, neboť to jen znamená, že si byl obžalovaný vědom o jím způsobené škodě.
70. Obžalovaným tvrzené obstrukce státu při snaze získat územní rozhodnutí, stavební povolení rovněž nesnižují jeho trestní odpovědnost za uvádění poškozených v omyl, neboť pokud obžalovaný nebyl schopen k požadavkům státních orgánů získat potřebná povolení, tak neměl pokračovat v uzavírání dohod o rezervaci jednotek při zamlčování problémů v územním řízení i při zamlčování finanční situace společnosti XXXXX. Požadavky státu na získání územního rozhodnutí, stavebního povolení, stejně jako práva a povinnosti účastníků územního, stavebního řízení řeší příslušné zákonné normy správního práva a znamenají pouze to, že obžalovaný jim musel dostát, a pokud se mu to nepodařilo, pak měl o uvedeném poškození informovat a nikoliv je ponechávat v nereálných představách o prakticky bezproblémových projektech. Neměl nejen uzavírat dohody o rezervaci, ale ani vybírat rezervační kauce, neboť ty se mu staly určitým druhem nelegálního příjmu na další projekty či na řešení problémů projektů XXXXX, XXXXX vzniklých v souvislosti s nutností vracet rezervační kauce zájemcům, kteří odstoupili od dohod o rezervaci dříve. Pokud by obžalovaný informoval poškozené o všech problémech projektů včetně špatné ekonomické situace společnosti XXXXX, včetně skutečnosti, že nebude mít dostatek financí na vracení rezervačních kaucí, či toho, že vybrané rezervační kauce bude užívat případně i na výplaty předcházejících závazků, a přesto by někteří poškození s ním dohody takto uzavřeli, pak by se samozřejmě obžalovaný nedopustil vůči nim trestné činnosti. Tak se ovšem nastalo, neboť obžalovaný finanční prostředky získával při uvádění poškozených v omyl zamlčováním podstatných informací o projektech, obžalovaný poškozené úmyslně uváděl v omyl a úmyslně jim způsoboval škodu. Obhajoba obžalovaného, že dům na V. je zrealizován a nadále pokračuje v projektu na R. je zcela bez významu, protože podstatné okolnosti obžalovaný zamlčel na počátku, tedy při uzavírání dohod o rezervaci a následně projekt na V., kde se podařilo nakonec získat územní rozhodnutí, prodal, což rovněž zamlčel a tudíž znemožnil koupi bytů ze strany poškozených, a u projektu XXXXX dodnes není vydáno územní rozhodnutí, všichni poškození odstoupili od dohod o rezervaci bytových jednotek, ukončili svoji účast na tomto projektu, takže jakým způsobem a zda někdy tento projekt bude zrealizován nemá už žádnou souvislost se současnými poškozenými, kteří byli uvedeni v omyl při uzavření dohod o rezervaci. U obou projektů obžalovaný poškozené uvedl k jejich škodě v omyl při podpisu dohod o rezervaci jednotek a nikoliv následně. Obžalovaný se nemůže hájit tak, že chtěl projekty zrealizovat i přes problémy se státními orgány, neboť i když soud v určitém smyslu chápe záměr obžalovaného mít úspěšné projekty, tyto zrealizovat a profitovat na nich, nemůže se tak dít při uvádění poškozených v omyl, a tedy tzv. za každou cenu, ale až po vyřešení administrativních záležitostí, byť subjektivně vnímaných jako obstrukce státních orgánů. Poškozené nelze v daném případě brát jako jistý typ rukojmích. Uvedenou obhajobou se obžalovaný nevyvinil, neboť poškození, kterým úmyslně zamlčoval podstatné skutečnosti, vstupovali v omyl do zcela jiné situace, než která jim byla obžalovaným tvrzena. Už vůbec zde nelze nikterak vysvětlit zaslání peněz na jiné účty, neboť to

nemá s územním, stavebním řízení nic společného, a znamená to jen argument o nelogicky vytvořené obhajobě. V uvedených souvislostech nelze akceptovat vysvětlení snahy obžalovaného pokračovat v projektech, když bylo prokázáno, že obžalovaný s poškozenými nekomunikoval, neinformoval je o pokroku, resp. nepokroku ve věci, vyhýbal se tomu, aby mu poškození doručili odstoupení od dohod, nevracel kauce, což rozhodně nesvědčí o zdárně vyvíjejících se projektech či vůbec o reálné možnosti projekty zrealizovat úspěšně. Právě ze zjištěného chování obžalovaného je dáno, že obžalovaný věděl, že poškozeným nesděluje reálný stav projektů, že neměl dostatek prostředků pro vyplácení kaucí po odstupování do dohod, proto neměl zájem o odstupování od dohod o rezervaci. Očividně by komunikace obžalovaného s poškozenými v případě, že by je nechtěl uvádět v omyl a neudržel by je v omylu, vypadla jinak. Navíc, nelze trvat na záměru, pokud je skutečně v dané době prakticky nerealizovatelný. Tato obhajoba nemůže tedy obstát.

71. Pokud se obžalovaný hájí tím, že vybrané zálohy byly zaneseny stále v účetnictví společnosti XXXXX, tak uvedené nic nemění na závěrech o jeho trestní odpovědnosti, neboť zanesení podvodně získaných financí do účetnictví nemůže vyvinut obžalovaného. Značí to jen o faktu evidence takových financí.
72. Obžalovaný v rámci obhajoby odmítl, že by poškozeným zamlčel jakoukoliv podstatnou okolnost, a to, že nedošlo k vydání pravomocného územního rozhodnutí, neznámá, že jednal nerozváženě, neboť územní rozhodnutí tam vydávána byla, takže stále byl předpoklad, že nabudou právní moci. Projekt dle obhajoby obžalovaného nebyl vymyšlený, pracoval na něm, a to že byl neúspěšný mu nelze dle jeho názoru klást k tíži. K uvedené obhajobě soud odkazuje na skutkové záV. ohledně prokázání, v čem obžalovaný uváděl poškozené v omyl, a to právě zamlčováním skutečností o problémech v územních řízení, zamlčováním skutečností o odstupování od dohod o rezervaci pro neplnění termínů, zamlčováním skutečností o nevracení rezervačních kaucí v termínech k tomu určených. Všechno to jsou podstatné okolnosti, které měly být sděleny poškozeným, a pokud by pak poškození s takovými informacemi naložili tak, že by přesto dohody uzavřeli, pak by samozřejmě obžalovaný nenesl žádnou trestní odpověď. Tak se ale nestalo, neboť poškozeným ze strany obžalovaného nebyly problémy v projektech prezentovány pravdivě, takže i když by z nějakého důvodu obžalovaný stále doufal, že zvládne projekty zrealizovat, tak jednak věděl, že to už nebude v původně určených termínech, a jednak jeho ničím nepodložená víra v úspěšnost projektu jej nemůže zbavit trestní odpovědnosti, když záměrně poškozeným neuváděl podstatné okolnosti, zamlčoval jim podstatné okolnosti k projektu i společnosti XXXXX, byť zřejmě veden snahou projekty dokončit. Nelze také přehlédnout, že obžalovaný v rámci jím uplatněné obhajoby nikdy nevysvětlil, proč poškozeným nesdělil skutečnost, že zasílají rezervační kauce na jiné účty než XXXXX, čímž je také uváděl v omyl, a uvedené nelze ani objasnit tvrzenými obstrukcemi státu v územním řízení. Vzhledem k většinovému vyjádření svědků poškozených o tom, co by sami považovali za podstatné informace, je také dáno, že by tito svědci při znalosti všech okolností předmětné dohody neuzavřeli. Zde je nutno také odmítnout obhajobu obžalovaného, že poškozeným sdělil veškeré informace, že to byla součást marketingu, neboť ze svědeckých výpovědí, tak jak jsou uvedeny shora, bylo jednoznačně prokázáno, které skutečnosti jim obžalovaný zamlčoval či uváděl nepravdivě. Soud ohledně této obhajoby odkazuje na skutkové závěry učiněné výše.
73. Rovněž se nelze ztotožnit s obhajobou spočívající v tom, že tehdejší exekuční řízení nemohla ohrozit projekty, a to v kombinaci se zasíláním rezervačních kaucí na jiný účet než účet společnosti XXXXX, neboť okolnost, že peníze na projekty nejsou posílány společnosti, která má projekt realizovat, a to očividně proto, aby nebyly exekučně zabaveny, je tak významná okolnost, kterou nemohl obžalovaný před poškozenými zamlčet, neboť pokud poškození vkládali peníze do určitého projektu, pak je pro ně podstatné, že skutečně hradí příslušnému subjektu a že tento subjekt bude takovými finančními prostředky disponovat právě tak, že je užije na příslušné projekty a ne že bude řešit svoje finanční problémy. Zamlčování této okolnosti jednoznačně prokazuje vinu obžalovaného spočívající v uvádění poškozených v omyl. Opět měl obžalovaný možnost se

poškozeným pravdivě vyjádřit k ekonomické situaci subjektu zapojeného do projektů včetně informací o zaslání kaucí na účty zcela jiných subjektů, a bylo by pak na poškozených, jak by se na základě takových informací rozhodli. Zde je třeba skutečně uvést, že je až naivní se domnívat, že by poškození bez jakýchkoliv obav zasílali vědomě rezervační kauce na budoucí koupi bytů jiným společností, či jiným fyzickým osobám, než se kterými uzavřeli dohody o rezervaci, že by bez jakýchkoliv obav vzali na vědomí špatnou ekonomickou situaci společnosti XXXXX a tuto situaci nijak neřešili. Opak je pravdou, jak se vyjadřovali svědci slyšení po vrácení věci odvolacím soudem.

74. Nelze přijmout ani obhajobu obžalovaného, že byt' zatím nedošlo k dohodě o převzetí klientů u projektu XXXXX, tak to neznamená, že by si je nepřevzal následně svědek M., když dle dohod o rezervaci obžalovaný mohl postoupit práva na třetí osobu. Zde je podstatné, že dohoda o rezervaci na jednotku s poškozenou K. byla podepsána obžalovaným, byt' u jednání byl J.M., a byl to obžalovaný, který v ní potvrdil, že XXXXX je majitelem předmětného projektu, což nebyla pravda, takže to byl obžalovaný, kdo uvedl poškozené zcela záměrně nepravdivé informace, a jeho tvrzení, že mohl práva a závazky z dohod o rezervaci převést na třetí osobu, je tak zcela nelogické. I když dle dohody o rezervaci mohl budoucí vlastník převést práva a závazky na třetí osobu, tak se ale nestalo, a především se tak nestalo před podpisem dohody o rezervaci, kdy navíc možnost přebírání práv a závazků z dohod o rezervaci vyloučil svědek M.. Obžalovaný lživě označil jako majitele projektu společnost XXXXX v době uzavření dohody o rezervaci s poškozenou K., a na uvedeném nic nezmění v dohodě uvedená možnost práva a závazky převést na jiný subjekt, neboť k převodu došlo již před podpisem dohody a nikoliv následně. XXXXX nebyl vlastníkem projektu v době, kdy obžalovaný s poškozenou uzavřel dohodu o rezervaci. Uzavřít tuto dohodu obžalovaný nemohl ani jako zástupce nového vlastníka projektu, což vyplývá ze smlouvy o převodu projektu a především ze svědecké výpovědi svědka M..
75. Vzhledem k prokázanému uvádění poškozených v omyl při uzavření dohod o rezervaci je pak zcela bezvýznamná obhajoba obžalovaného, že peníze nevracel, když se dostal do prodlení, že uvedené je toliko chyba, ale nečiní to obžalovaného trestně odpovědným. Obžalovaný se stal trestně odpovědným již uváděním nepravdivých informací poškozeným při podpisu dohod o rezervaci a získáním financí v podobě rezervačních kaucí, kdy následným nevracením kaucí toliko potvrdil svůj podvodný úmysl. Obžalovaný není trestně odpovědný jen za způsobení škody, ale je trestně odpovědný i za jednání, kterým tuto škodu způsobil, a to je právě prokázané podvodné jednání z jeho strany vůči poškozeným.
76. Obhajoba obžalovaného byla provedeným dokazováním jako celek vyvrácena a soud se s ní neztotožnil, když ji považuje za snahu obžalovaného vysvětlit svoje jednání a snížit tak svoji trestní odpovědnost.
77. Jednáním uvedeným pod body 1) až 42) obžalovaný naplnil po subjektivní a objektivní stránce skutkovou podstatu zločinu **podvodu dle § 209 od1, 4 písm. d) trestního zákoníku** tím, že sebe a jiného (společnost XXXXX) obohatil tím, že uvedl někoho (poškozené zájemce) v omyl a způsobil tak na cizím majetku škodu značnou. Znak **uvedení v omyl** spočívá v tom, že poškozeným zájemcům pod body 1) až 42) při uzavírání dohod o rezervaci jednotek obžalovaný nesdělil, že rezervační kauce zasílají na účet nikoliv společnosti XXXXX, se kterou uzavírali dohody, ale na účet společnosti XXXXX (poškození pod body 1 až 36), J. K. (útoky pod body 37 až 41), J. R. (bod 42), dále jim nesdělil vzniklé závažné problémy při územním řízení u projektů, které měly za následek již od července 2014 marné uplynutí lhůt k získání pravomocného územního rozhodnutí dle dohod o rezervaci uzavíraných v předcházejícím období, dále poškozeným od útoku č. 10 také nesdělil skutečnost, že již dochází k odstupování od dohod o rezervaci jednotek uzavřených dříve pro nedodržení lhůt k získání pravomocného územního rozhodnutí a na uvedené navazující nevracení rezervačních kaucí, u poškozené M. K. také nesdělil skutečnost, že XXXXX již není vlastníkem projektu a že obžalovaný neměl žádné oprávnění uzavírat dohodu o rezervaci, když nový vlastník se nezavázal ke vstupování do dohod o rezervaci uzavřených se společností XXXXX. Obžalovaný věděl, že tato zájemkyně o koupi bytové jednotky nemůže dle s ním Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

uzavřené dohody o rezervaci, resp. s ním jako zástupcem společnosti XXXXX, uzavřít následně kupní smlouvu a nabýt vlastnictví k předmětné bytové jednotce, neboť dohoda o rezervaci se společností, jež nemohla takovou smlouvu za vlastníka projektu uzavírat, byla bez jakékoliv právní síly. Obžalovaný tedy již v momentu uzavírání této dohody měl toliko úmysl získat finance poškozené, přičemž věděl, že na ně nemá nárok a že závazek dle dohody o rezervaci nemůže splnit. Obžalovaný svým jednáním **obohatil sebe i jiného** – XXXXX, neboť pro ni a současně i pro sebe, když kauce vybíral na jiné účty, získával finance nejen na příslušné projekty, ale i za účelem další podnikatelské či jiné aktivity. V **omyl byli uváděni poškození** zájemci ze strany obžalovaného zamlčováním podstatných okolností projektů. Znak **značné škody** je dán výší získaných rezervačních kaucí (záloh) na základě uvádění poškozených v omyl, celkově ve výši 8 530 000 Kč. Tato škody vznikla v momentu uvedení poškozených v omyl a na jeho základě byla poskytnuta do dispozice obžalovaného, v okamžiku uvedení poškozených v omyl jim obžalovaný chtěl škodu tvořenou uhrazenými rezervačními zálohami způsobit (či s tím byl srozuměn) a také způsobil. Do škody nejsou započítány vrácené části rezervačních kaucí poškozených B. a P., jak soud uvádí v odstavci č. 62.

78. Po **subjektivní stránce** obžalovaný u útoků pod body 1) až 9) jednal v **úmyslu nepřímém** dle ustanovení § 15 od1 písm. b) trestního zákoníku, tedy věděl, že svým jednáním může způsobit porušení či ohrožení zájmu chráněného trestním zákoníkem (na ochraně majetku fyzických a právnických osob) a pro případ, že je způsobí, byl s tím srozuměn. Nepřímý úmysl je dán z vědomosti obžalovaného v těchto případech, jakým způsobem bylo postupováno v územním řízení u jednotlivých projektů, tedy konkrétně z toho, že věděl, že již uplynula lhůta k získání pravomocného územního rozhodnutí u obou projektů dle dříve uzavřených dohod o rezervaci (u projektu XXXXX uplynula v březnu 2014 dle dohody o rezervaci uzavřené s manželí Ž., u projektu XXXXX uplynula v červnu 2014 dle dohody o rezervaci uzavřené s V. B.), že byt' byly podány žádosti o vydání územního rozhodnutí u obou projektů (u V. v dubnu 2014, u R. v únoru 2014), byl vyzván k doplnění, že obě územní řízení jsou problematická vzhledem k zastavení řízení u projektu XXXXX (následně bylo zrušeno), zamítnutí žádosti u projektu XXXXX (následně bylo zrušeno), vzhledem k žádostem o prodloužení lhůty k doplnění žádosti u projektu XXXXX, kde došlo k doplnění žádosti až v březnu 2015. S ohledem na uvedené znalosti, které měl obžalovaný, neboť to byl on, který žádal o vydání územních rozhodnutí, který reagoval na vzniklé problémy v nich, který uzavíral dřívější dohody o rezervaci, dle kterých již uplynuly lhůty k získání pravomocného územního rozhodnutí, pak minimálně u uvedených útoků věděl, že nemusí být dodrženy lhůty k získání pravomocných územních rozhodnutí. Jedná se totiž o dobu uzavírání dohod o rezervaci jednotek, která znamenala vzhledem k nekompletnosti žádostí spíše nereálnost dodržení lhůt k získání pravomocného územního rozhodnutí, případně vysokou nepravděpodobnost dodržení takových lhůt, a přesto o uvedených problémech neinformoval obžalovaný poškozené, naopak je udržoval ve stavu bezproblémovosti projektů, kde mělo být jen otázkou krátkého času vydání příslušných povolení a zahájení stavby. Uvedené zamlčení problematických projektů v kombinaci se zamlčením skutečného majitele účtu, kam byly zasílány rezervační kauce, zamlčením skutečné finanční situace společnosti XXXXX, nelze vyhodnotit jinak, než že obžalovaný byl srozuměn pro případ, že se tak stane, s tím, že zamlčováním těchto podstatných okolností, kterými byli poškození uváděni v omyl, může způsobit škodu poškozeným. V těchto případech nemá soud za prokázané, že by obžalovaný jednal v přímém úmyslu, neboť zde stále existovala určitá, byt' minimální možnost získání územního rozhodnutí a tedy i minimální možnost zahájení výstavby, čímž by poškozeným nevznikla škoda, a proto zde zůstává jen vědomost obžalovaného o možném porušení zájmu chráněného trestním zákoníkem a srozumění s takovým následkem a nikoliv chtění způsobit takový následek. Nejednalo se totiž o dobu, kdy docházelo k odstupování od dohod o rezervaci bytových jednotek, a uvedené se odehrávalo v době, kdy ještě neuplynula významně dlouhá doba od podání žádostí o vydání územního rozhodnutí. Od bodu 10) výroku rozsudku však obžalovaný již jednal v **úmyslu přímém** (tedy chtěl způsobem uvedeným v trestním zákoníku porušit či ohrozit zájem chráněný tímto zákonem

Shodu s prvopisem potvrzuje: Nina Beranová

- § 15 od1 písm. a) trestního zákoníku), do kterého úmysl nepřímý přerostl z důvodu uplynutí delší doby od podání žádosti o vydání územních rozhodnutí, z důvodu odstupování od dohod o rezervaci jednotek pro nedodržení termínů, od 14. 2. 2016 i z důvodu zamlčení pravomocného zamítnutí žádosti o vydání územního rozhodnutí u projektu XXXXX a podání v pořadí druhé žádosti o vydání územního rozhodnutí v květnu 2016 s opětovnou nutností doplňování žádosti, u projektu XXXXX nesdělením přerušení řízení, opětovné výzvy k doplnění, z důvodu nevracení rezervačních kaucí a neinformování poškozených o skutečnosti, že obžalovaný pro případ odstoupení od dohod o rezervaci nemá dostatek finančních prostředků k vracení kaucí vzhledem k ekonomické situaci společnosti XXXXX. Samozřejmě, že k uvedeným skutečnostem přistupuje i zamlčování těch okolností, které jsou uvedeny u úmyslu nepřímého, tedy u části útoků pod body 1) až 9). Od útoku od čísla 10) se již nemohl obžalovaný domnívat, ani spoléhat na skutečnost, že se podaří získat příslušná pravomocná územní rozhodnutí ve lhůtách dle dohod o rezervaci, protože řízení byla komplikovaná, probíhala po velmi dlouhou dobu, přičemž i sám obžalovaný neplnil všechny zákonné podmínky ihned od počátku, kdy byl vyzýván k doplňování žádostí. U poškozené K. obžalovaný zcela záměrně uzavřel dohodu o rezervaci jednotky u projektu, jehož již nebyl vlastníkem, což je tak podstatná informace, která nezanechává o přímém úmyslu žádnou pochybnost. Tím, že obžalovaný stále zamlčoval komplikovanost územního řízení, odstupování od dohod o rezervaci, nevracení kaucí, nedostatek finančních prostředků společnosti XXXXX, tak chtěl ke škodě poškozených uvedením je v omyl získat za každou cenu rezervační kauce, přestože věděl, že projekty s výjimkou administrativní části neběží, tudíž nebudou všechny finance vloženy do projektů, kdy tyto finance potřeboval získat, ať už k realizaci svých dalších podnikatelských aktivit, na vracení kaucí, či na jiné blíže nezjištěné účely. Úmysl nepřímý a následně i přímý umocňuje také skutečnost, že obžalovaný se v průběhu doby stával pro poškozené nekontaktní, a to postupně nejdříve ohledně informování ke stavu projektů, kdy zde pokud komunikoval, tak opět nesděloval reálnost situace, ale problémy spíše bagatelizoval, a následně pak ohledně možnosti odstoupení od dohod o rezervaci a ohledně požadavků na vrácení kaucí, kde bylo zjištěno, že se přímo takové komunikaci vyhýbal, byl v mnoha případech zcela nekontaktní, poškození se museli uchýlovat například k tomu, že se vydávali na nové zájemce, kde obžalovaný reagoval, čímž je také dáno, že obžalovaný již následně věděl, že jedná ke škodě poškozených a jednat tak chtěl. K subjektivní stránce je nutné také doplnit, že byla vyvrácena obhajoba obžalovaného o tom, že poškozené detailně informoval o stavu projektů, že mohl s poškozenou K. uzavřít dohodu o rezervaci jednotky u projektu XXXXX, když opak je pravdou, jak vyplynulo u poškozené K. z její výpovědi, dohody o rezervaci a výpovědi svědka M., a jak vyplynulo z výpovědí svědků poškozených a dalších zájemců, jimž nikomu nebyla sdělena informace o vlastnictví účtů, kam zasílali rezervační kauce, a o skutečném stavu územních řízení, tedy výrazně problematickém stavu, o odstupování dohod o rezervaci pro nedodržení termínů v nich uvedených, o nemožnosti vracet rezervační kauce.

79. Původně byla podána obžaloba pro spáchání zvláště závažného zločinu zpronevěry dle § 206 od1, 5 písm. a) trestního zákoníku. Vzhledem k prokázaným zjištěním ohledně povahy rezervační kauce byl obžalovaný za splnění podmínek dle § 190 od2 trestního řádu upozorněn na změnu právní kvalifikace.
80. Jelikož soud dospěl k závěru o naplnění skutkové podstaty zločinu podvodu, tak jak je odůvodněno shora, a nikoliv zpronevěry, jak byla podána obžaloba, došlo také k úpravě popisu skutku, do něhož bylo zaneseno, jaké podstatné skutečnosti a s jakým úmyslem obžalovaný zamlčoval. Totožnost skutku zůstala zachována, neboť následek je stále stejný - škoda způsobená poškozeným, a částečně je rovněž zachován popis jednání obžalovaného spočívající v uzavírání dohod o rezervaci jednotek, jejich neplnění a z jakého důvodu, vybírání rezervačních kaucí na jiné účty než společnosti XXXXX. Totožnost skutku v trestním řízení je zachována, je-li zachována alespoň totožnost jednání nebo totožnost následku. Přitom nemusí být jednání nebo následek popsány se všemi skutkovými okolnostmi shodně, postačí shoda částečná. Z hlediska zachování totožnosti jednání i

následku nejsou podstatné ty skutkové okolnosti, které charakterizují jen zavinění či jiný znak subjektivní stránky činu. Následkem se přitom rozumí porušení individuálního objektu trestného činu v jeho konkrétní podobě, tedy konkrétní následek (porušení určitého jedinečného vztahu - zájmu), nikoli určitý typ následku. Nyní obsáhlejší popis jednání obžalovaného týkající se subjektivní stránky tak neznamena porušení zásady zachování totožnosti skutku.

81. Vzhledem k novele trestního zákoníku č. 333/2020 Sb. účinné od 1. 10. 2020 bylo nutno přistoupit k užití zákona pozdějšího, než v době, kdy byl skutek spáchán (§ 2 od1 trestního zákoníku), neboť je to vzhledem k současné úpravě výše škod v ustanovení § 138 trestního zákoníku pro obžalovaného výrazně výhodnější, když se hranice výše škod navyšovaly.
82. Při úvaze o druhu a výši **trestu** soud vyšel ze všech hledisek uvedených v § 37, § 38, § 39 trestního zákoníku, zohlednil přitěžující a polehčující okolnosti, okolnosti případu.
83. K poměrům obžalovaného bylo zjištěno, že působí jako jednatel ve dvou společnostech s měsíčním příjmem 30 000 Kč, má 2 vyživovací povinnosti k nezletilým dětem. V minulosti nebyl soudně trestán a ani projednáván pro přestupek. Obžalovaný byl ohrožen uložením trestu odnětí svobody v trestní sazbě od dvou do osmi let. Obžalovanému polehčuje okolnost vedení řádného života před spácháním trestné činnosti a především celá uhrazená škoda, která nemá vliv na skutkové závěry, ale má významný a podstatný vliv na rozhodování o náhradě škody a samozřejmě při úvahách o druhu a výši trestu. Výpověď obžalovaného nelze považovat za doznání, neboť i když obžalovaný nepopřel objektivní stránku, tedy uzavírání dohod o rezervaci a vybírání kaucí, tak odmítl subjektivní stránku v rámci uplatněné obhajoby. Výpověď obžalovaného není polehčující okolností. Jelikož ale nikdy obžalovaný nepopřel uzavírání dohod o rezervaci a přebírání rezervačních kaucí a odpovědnost za jejich vrácení, které nakonec v průběhu probíhajících hlavních líčení dostal, zohlednil tuto skutečnost soud při úvaze a druhu a výši trestu ve prospěch obžalovaného. Přitěžující okolností je výše způsobené škody, která výrazně převyšuje hranici škody značné (1 000 000 Kč), a dále skutečnost, že se obžalovaný trestného činu dopustil větším množstvím útoků. Jelikož obžalovaný nahradil celou výši způsobené škody, jejíž výše rozhodně není nikterak zanedbatelná, skutek po objektivní stránce nepopíral, nemá žádnou trestní minulost, je výdělečně činná osoba plnící svoji vyživovací povinnost vůči svým dětem, uložil soud obžalovanému trest odnětí svobody nespojený s přímým výkonem ve věznicí, a to ve výměře při spodní hranici zákonné trestní sazby. Vzhledem k prvnímu rozhodnutí ve věci samé, proti kterému podal odvolání jen obžalovaný, a kde byl vyměřen trest odnětí svobody 3 roky, ovšem dle vyšší trestní sazby, neboť v té době nebyla v účinnosti novela trestního zákoníku č. 333/2020 Sb., pak tento trest nyní soud ponížil právě vzhledem k nižší způsobené škody, když pro část útoků byl obžalovaný zproštěn, přičemž způsobená škoda teď zakládá znak škody značné a nikoliv velkého rozsahu, jak tomu bylo při původním rozhodnutí. Ve světle současných okolností případu nebyl shledán důvod postupu dle ustanovení § 58 od1 trestního zákoníku a tedy ukládání trestu pod spodní hranici zákonné trestní sazby. Zkušební doba vzhledem k výši způsobené škody, vzhledem k počtu poškozených a tedy počtu útoků trestné činnosti byla stanovena mírně pod horní hranici možné zákonné výměry, kdy není nutno ukládat vzhledem k uhrazené škodě v plné výši maximálně možnou výměru zkušební doby a také z toho důvodu, že po vrácení věci odvolacím soudem došlo k částečnému zproštění, tudíž na uvedené bylo nutno reagovat i při stanovení zkušební doby. Trest mírnější nebyl uložen vzhledem k rozsáhlosti trestné činnosti a výši způsobené škody. Pro trest přísnější pak rovněž nejsou dány podmínky i proto, že za existence dvou polehčujících okolností a ukládání i jiných druhů trestu by delší trest odnětí svobody s delší zkušební dobou již byl nepřiměřeně přísný. Jelikož se obžalovaný dopustil trestné činnosti v postavení statutárního orgánu právnické osoby a právě v souvislosti s výkonem této funkce při řízení právnické osoby, byl obžalovanému uložen také trest zákazu činnosti spočívající v zákazu výkonu funkce statutárního orgánu a člena statutárního orgánu a prokuristy v obchodních společnostech a družstvech, neboť je nutno po přiměřeně dlouhou dobu také zamezit obžalovanému případné opětovné zneužití výkonu těchto funkcí. Trest zákazu činnosti byl stanoven v polovině zákonné trestní sazby, což

v sobě odráží přitěžující okolnosti i polehčující okolnosti a okolnosti případu, a byl na mírně delší dobu, než je stanovena zkušební doba, čímž bude zabezpečen výchovný účel i ochranný účel trestu. Jelikož bylo po provedeném dokazování prokázáno, že obžalovaný si od poškozených nechával zasílat rezervační kauce na účet J. K., kde byly zajištěny finance ve výši 226 446,61 Kč, tak ohledně těchto finančních prostředků byly splněny podmínky jejich propadnutí dle ustanovení § 70 od1 trestního zákoníku, neboť dle výpovědi J.K. tyto finanční prostředky byly v majetku obžalovaného, který s nimi jediný nakládal, nejedná se o finanční prostředky J.K.. U těchto finančních prostředků se jedná o bezprostřední výnos z trestné činnosti, když i na tento účet proudily podvodně získané rezervační kauce. Ohledně finančních prostředků, které byly zajištěny na účtu Ch.A. nebylo prokázáno, že by se jednalo o prostředky obžalovaného, neboť s účtem nakládal i jeho majitel, a navíc se jedná o finance v zanedbatelné výši mírně převyšující 20 Kč, takže ohledně těchto finančních prostředků soud nevyslovil zákaz propadnutí věci. Soud obžalovanému neukládal peněžitý trest, neboť nebyl zjištěn takový majetek a takové majetkové poměry na straně obžalovaného, které by takový postup umožňovaly, kdy navíc dle názoru soudu již není nutné dále zpříšňovat uložený trest odnětí svobody v kombinaci s trestem zákazu činnosti a propadnutím věci.

84. Obžaloba byla podána i pro útoky uvedené ve zprošťující části rozsudku – tedy útoky, kde docházelo k uzavírání dohod o rezervaci jednotek od 2. 9. 2013 do 30. 5. 2014. Vzhledem k závěrům o povaze rezervační kauce (uvedeny shora) soud **zprostil** dle ustanovení § 226 písm. b) trestního řádu obžalovaného pro útoky uvedené ve zprošťující části rozsudku (zájemci o koupi bytových jednotek – P.Ž., M.Ž., V.B., I.H., L.P., I.P., K..B., B.S., E.S., R.P.). Z výpovědí svědků – jednotlivých uvedených zájemců, dohod o rezervaci jednotek, výpovědi obžalovaného, dalších listinných důkazů bylo prokázáno, kdy a na jaké bytové jednotky byly s těmito zájemci ze strany obžalovaného jako zástupce společnosti XXXXX uzavřeny dohody o rezervaci, kdy a kam byly ze strany zájemců uhrazeny rezervační kauce, dále bylo prokázáno, jak probíhala územní řízení, že projekty nebyly realizovány, nebyla získána pravomocná územní rozhodnutí, že nebyly vráceny rezervační kauce dle stanovených termínů a jaké informace k projektům byly zájemcům ze strany obžalovaného sdělovány.
85. U těchto případů vzhledem k tomu, že uhrazené rezervační kauce nemají povahu takovou, že by se jednalo po jejich zaplacení stále o prostředky ve vlastnictví zájemců o koupi bytové jednotky, se nemůže se jednat o útoky trestného činu zpronevěry. Jako u zbylého jednání obžalovaného tedy v úvahu přicházelo i zde spáchání trestného činu podvodu. Z provedeného dokazování ale není prokázáno naplnění subjektivní stránky na straně obžalovaného, ať už ve formě úmyslu přímého či nepřímého (§ 15 od1 písm. a), b) trestního zákoníku). U obžalovaného nebyl prokázán od samého počátku uzavírání dohod o rezervaci (tedy v období od září 2013 do května 2014) úmysl vylákat podvodně od poškozených finanční prostředky, neboť bylo zjištěno z listin od příslušných stavebních úřadů, že se obžalovaný snažil o získání potřebných správních rozhodnutí a o zahájení projektů, obžalovaným byly podány žádosti o vydání územního rozhodnutí, rovněž bylo z jeho strany reagováno na požadavky správních orgánů, obžalovaný se samotnými projekty zabýval, a tudíž se mohl v nyní posuzovaných případech ještě stále oprávněně domnívat, že dle dohod uzavřených v této době splní povinnosti z nich vyplývající. Z ničeho nevyplývá, že by od uvedených zájemců podvodně vylákal rezervační kauce.
86. Podvodný úmysl na straně obžalovaného nelze u těchto zájemců vzhledem k zatím počínajícím územním řízením spatřovat ani ve skutečnosti, že jim nesdělil, že rezervační kauce jsou hrazeny nikoliv na jeho účet, či účet společnosti XXXXX, ale na účet jeho manželky, neboť nelze přehlédnout, že i manželka obžalovaného byla činná v přípravě projektů, se zájemci komunikovala, a jelikož i svědci – zájemci o koupi bytové jednotky uváděli, že se domnívali, že hradí na účet XXXXX, či obžalovaného, pak účet manželky obžalovaného, která se na projektu účastnila, není takovou okolností, jejíž neuvedení samo o sobě znamenalo to, že obžalovaný chtěl, či byl srozuměn s tím, že způsobí škodu zájemcům o bytové jednotky uváděním je v omyl. Stejně závěry platí i pro tehdejší ekonomickou situaci společnosti XXXXX. Ta sice měla určité finanční problémy, jak

vyplývalo ze seznamu vedených exekučních řízení, ale v době uzavírání těchto dohod o rezervaci od 2. 9. 2013 do 30. 5. 2014 probíhalo celkem 8 exekučních řízení, z toho ještě dvě byla v průběhu této doby zastavena, a celková dlužná částka převyšovala 200 000 Kč, což není tak vysoká částka, aby neuvedení exekučních řízení prokázalo u obžalovaného úmysl přímý či nepřímý způsobit zájemcům škodu zamlčením podstatných okolností. Zjištěná exekuční řízení na samotného obžalovaného, kterých bylo v době uzavírání těchto předmětných dohod o rezervaci evidováno přes 20, je rovněž nutno zkoumat z hlediska celkových dlužných částek, které jsou již vyšší, ale také z hlediska toho, že smluvní stranou dohod o rezervaci nebyl obžalovaný, ale společnost XXXXX, takže ani tato probíhající exekuční řízení sama o sobě nezakládají v kombinaci s ostatními provedenými důkazy úmysl obžalovaného podvodně získat od zájemců rezervační kauce. Nelze spatřovat podvodný úmysl u obžalovaného ve skutečnosti, že při uzavírání dohod o rezervaci v těchto případech neuváděl, že on jako jiný subjekt má vedena exekuční řízení. Je možno uzavřít, že v těchto případech zájemců o koupi bytových jednotek i přes neuvedení skutečného majitele účtu a neuvedení exekučních řízení společnosti XXXXX, které soud nepovažuje za tak podstatné, že by zakládaly podvodný úmysl obžalovaného, nic na straně obžalovaného nenasvědčuje tomu, že by obžalovaný neměl v úmyslu v této předmětné době projekty zahájit a zrealizovat, či byl alespoň s touto možností srozuměn, nic nenasvědčuje tomu, že by vybíral rezervační kauce podvodně. Exekuční řízení a zaslání rezervačních kaucí na účet manželky obžalovaného při snaze obžalovaného získat územní rozhodnutí a při zatím nevzniklých problémech v územním řízení nevytváří tak významné a podstatné okolnosti, které by zapříčinily srozumění či chtění projekt nerealizovat na straně obžalovaného a jen způsobit škodu, když byly podány žádosti o vydání územního rozhodnutí, bylo reagováno na výzvy k doplnění, z čehož je dáno, že obžalovaný v této době chtěl projekt zrealizovat, nebylo zjištěno, že by mu byly známy okolnosti, či že by takové okolnosti existovaly, o kterých by věděl, že znemožní výstavbu projektů. Obžalovaný v této době nedisponoval žádnými podstatnými informacemi ohledně územního řízení, které by zamlčoval zájemcům, neboť v této době ještě nevěděl a ani z ničeho nevyplývalo, že by mohl vědět, že nesplní termíny k získání pravomocných územních povolení dle dohod o rezervaci, když zatím neuplynuly lhůty od prvních uzavřených dohod o rezervaci k získání pravomocného územního rozhodnutí. Jedná se o dobu před podáváním a krátce po podání žádostí o vydání územních rozhodnutí, takže se stále obžalovaný mohl s ohledem na dřívější zkušenosti domnívat, že svým povinnostem dostojí a činil také vše proto, aby územní rozhodnutí získal a tato nabyla právní moci dle lhůt stanovených v dohodách o rezervaci. Zájemcům tedy nic ohledně územních řízení nezamlčoval, neuváděl je v žádný omyl ohledně územního řízení, ohledně jiných uzavřených dohod o rezervaci, ani o nakládání s rezervačními kaucemi, které mohl v té době užívat na přípravu projektu. Obžalovaný poškozené neuváděl v omyl k jejich škodě, aby sebe či jiného obohatil. Rezervační kauce v té době vybíral s vědomím a přesvědčením o budoucích zdárně zrealizovaných projektech a především s úmyslem oba projekty zrealizovat a s nedisponováním jakoukoliv informací, která by mohla zapříčinit nemožnost realizace projektů. V této době byly termíny stanovené dle dohod o rezervaci tudíž reálné. Následně se však situace změnila a pak je již bez jakýchkoliv pochybností nejdříve úmysl nepřímý a následně i úmysl přímý dán, jak je uvedeno v odstavci č. 78.

87. Jelikož bylo prokázáno, že obžalovaný uzavíral dohody o rezervaci jednotek se zájemci uvedenými ve zprošťující části rozsudku, a to jako zástupce společnosti XXXXX, jakých projektů se tyto týkaly, pak soud musel postupovat dle ustanovení § 226 písm. b) trestního řádu a zprostit obžalovaného podané obžaloby pro tyto útoky z důvodu, že v žalobním návrhu označený skutek není trestným činem. Nemohlo být postupováno dle ustanovení § 226 písm. a) trestního řádu, neboť takto by bylo možno postupovat, jen pokud by nebylo prokázáno, že se ani částečně skutek nestal. Zde však bylo zjištěno, že částečně se skutek stal, ale není trestným činem pro absenci subjektivní stránky na straně obžalovaného.

88. V **adhezním řízení** byli vzhledem k uplatněným nárokům na úhradu rezervačních kaucí poškození, u jejichž útoků došlo k odsouzení obžalovaného, odkázáni s nárokem na náhradu škody na řízení ve věcech občanskoprávní dle ustanovení § 229 od1 trestního řádu, neboť obžalovaný před vyhlášením rozsudku škodu nahradil, takže není zákonný podklad pro stanovení povinnosti obžalovanému k úhradě této škody, a to včetně příslušenství, neboť řádně zákonný úrok požadoval jen poškozený M.Ch., který se jej následně prohlášením vůči soudu vzdal, jiní poškození nárok na příslušenství neuplatnili řádně. U útoků, kde došlo ke zproštění, byli poškození odkázáni s nárokem na náhradu škody na řízení ve věcech občanskoprávních dle ustanovení § 229 od3 trestního řádu, neboť při zproštění nelze postupovat jinak.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **je možno podat odvolání** do osmi dnů od jeho doručení k Vrchnímu soudu v Olomouci prostřednictvím Krajského soudu v Brně. Rozsudek může odvoláním napadnout státní zástupce pro nesprávnost kteréhokoliv výroku, obžalovaný pro nesprávnost výroku, který se ho dotýká, zúčastněná osoba pro nesprávnost výroku o zabránění věci a poškozený, který uplatnil nárok na náhradu škody, pro nesprávnost výroku o náhradě škody.

Osoba, oprávněná napadat rozsudek pro nesprávnost některého jeho výroku, může jej napadat také proto, že takový výrok učiněn nebyl, jakož i pro porušení ustanovení o řízení předcházejícím rozsudku, jestliže toto porušení mohlo způsobit, že výrok je nesprávný nebo, že chybí (§ 246 od1, od2 tr. ř.).

Odvolání musí být v zákonné lhůtě případně v další lhůtě určené předsedou senátu odůvodněno tak, aby bylo patrné, v kterých výrocích je rozsudek napadán a jaké vady jsou rozsudku nebo řízení které mu předcházelo vytýkány. Státní zástupce je povinen uvést, zda odvolání podává ve prospěch či neprospěch obžalovaného (§ 249 od1, od2 tr. ř.).

Odvolacím soudem bude odmítnuto odvolání, které nespĺňuje náležitosti obsahu odvolání (§ 253 od3 tr. ř.).

Brno 28. července 2021

JUDr. Andrea Svobodová v. r.
předsedkyně senátu