



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud ve Vyškově rozhodl samosoudcem JUDr. Mgr. Alešem Vylamem v právní věci žalobkyně **a) P. K.**, nar. XXXXX, bytem v XXXXX, XXXXX, žalobce **b) L. P.**, nar. XXXXX, bytem v XXXXX, XXXXX, oba zastoupeni Mgr. Bc. Vítězslavem Jírou, advokátem se sídlem v Brně, Rooseveltova 6/8 a žalobce **c) M. K.**, nar. XXXXX, bytem v XXXXX, XXXXX, proti žalovanému **Ing. Jiřímu Skopalíkovi**, IČ 657 92 912, se sídlem ve Zlíně, Podlesí 5407, insolvenčnímu správci L & A Company s.r.o., IČ 253 20 726, se sídlem v Brně, Moravské nám. 3, zastoupenému Mgr. Vladimírem Šteklm, advokátem se sídlem v Brně, Antonína Slavíka 1313/7, o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, takto:

I. Žaloba o určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu bytu v 1. a 2. nadzemním podlaží budovy č.p. XXXXX na pozemku parc. č. St. XXXXX v k.ú. XXXXX, daná žalovaným žalobkyni a) dopisem ze žalovaného ze dne 15.6.2015, **se zamítá.**

II. Žaloba o určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu garáže v budově č.p. XXXXX na pozemku parc. č. St. XXXXX v k.ú. XXXXX daná žalovaným žalobkyni a) dopisem ze žalovaného ze dne 15.6.2015, **se zamítá.**

III. Žaloba o určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu pozemku parc. č. XXXXX v k.ú. XXXXX daná žalovaným žalobkyni a) dopisem ze žalovaného ze dne 15.6.2015, **se zamítá.**

IV. Žaloba o určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu garáže v budově č.p. XXXXX na pozemku parc. č. St. XXXXX v k.ú. XXXXX a pozemku parc. č. XXXXX, daná žalovaným žalobkyni a) dopisem ze žalovaného ze dne 28.12.2015, **se zamítá.**

V. Žalobkyně a) **je povinna** vyklidit a předat žalovanému budovu č.p. XXXXX na pozemku parc. č. St. XXXXX, pozemek parc. č. XXXXX, vše v k.ú. XXXXX do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

VI. Žaloba o určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu bytu v 1. a 2. nadzemním podlaží budovy č.p. XXXXX na pozemku parc. č. St. XXXXX v k.ú. XXXXX, daná žalovaným žalobci b) dopisem ze žalovaného ze dne 15.6.2015, **se zamítá**.

VII. Žaloba o určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu garáže v budově č.p. XXXXX na pozemku parc. č. St. XXXXX v k.ú. XXXXX daná žalovaným žalobci b) dopisem ze žalovaného ze dne 15.6.2015, **se zamítá**.

VIII. Žaloba o určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu pozemku parc. č. XXXXX v k.ú. XXXXX daná žalovaným žalobci b) dopisem ze žalovaného ze dne 15.6.2015, **se zamítá**.

IX. Žaloba o určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu garáže v budově č.p. XXXXX na pozemku parc. č. St. XXXXX v k.ú. XXXXX a pozemku parc. č. XXXXX, daná žalovaným žalobci b) dopisem ze žalovaného ze dne 28.12.2015, **se zamítá**.

X. Žalobce b) **je povinen** vyklidit a předat žalovanému budovu č.p. XXXXX na pozemku parc. č. St. XXXXX, pozemek parc. č. XXXXX, vše v k.ú. XXXXX do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

XI. Žaloba o určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu garáže v budově č.p. XXXXX na pozemku parc. č. St. XXXXX v k.ú. XXXXX a pozemku parc. č. XXXXX, daná žalovaným žalobci c) dopisem ze žalovaného ze dne 28.12.2015, **se zamítá**.

XII. Žaloba o určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu bytu v 1. a 2. nadzemním podlaží budovy č.p. XXXXX na pozemku parc. č. St. XXXXX v k.ú. XXXXX, daná žalovaným žalobci c) dopisem ze žalovaného ze dne 29.6.2015, **se zamítá**.

XIII. Žaloba o určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu garáže v budově č.p. XXXXX na pozemku parc. č. St. XXXXX v k.ú. XXXXX daná žalovaným žalobci c) dopisem ze žalovaného ze dne 29.6.2015, **se zamítá**.

XIV. Žaloba o určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu pozemku parc. č. XXXXX v k.ú. XXXXX daná žalovaným žalobci c) dopisem ze žalovaného ze dne 29.6.2015, **se zamítá**.

XV. Žalobce c) **je povinen** vyklidit a předat žalovanému budovu č.p. XXXXX na pozemku parc. č. St. XXXXX, pozemek parc. č. XXXXX, vše v k.ú. XXXXX do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

XVI. Žalobkyně a) **je povinna** nahradit žalovanému náklady řízení ve výši 41.583,20 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Vladimíra Štekla, advokáta se sídlem v Brně, Antonína Slavíka 1313/7.

XVII. Žalobce b) **je povinen** nahradit žalovanému náklady řízení ve výši 41.583,20 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Vladimíra Štekla, advokáta se sídlem v Brně, Antonína Slavíka 1313/7.

XVIII. Žalobce c) **je povinen** nahradit žalovanému náklady řízení ve výši 41.583,20 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Vladimíra Štekla, advokáta se sídlem v Brně, Antonína Slavíka 1313/7.

## O d ů v o d n ě n í :

Žalobci se žalobami domáhají určení neoprávněnosti výpovědi bytů, garáží a pozemků specifikovaných ve výrocích tohoto rozsudku, žalobci své žaloby odůvodnili tím, že jsou nájemci předmětných bytů a žalovaný je insolvenčním správcem dlužníka L & A Company s.r.o., který byl insolvenčním správcem ustanoven Krajským soudem v Brně, žalobci uzavřeli jako nájemci se společností L & A Company s.r.o., jako vlastníkem budovy, smlouvy o nájmu bytu, na základě kterých jim byla na dobu určitou od 1. 3. 2010 do 29. 2. 2040 pronajat byt, žalobkyni a) v budově č.p. XXXXX, žalobci b) v budově č.p. XXXXX a žalobci c) v budově č.p. XXXXX v katastrálním území XXXXX, obci Vyškov v rozsahu specifikovaném v nájemních smlouvách, současně uzavřeli i smlouvu o nájmu nebytových prostor – garáže umístěného ve výše uvedených budovách, pozemku s tím, že se žalobci s pronajímatelem dohodli, že nájemné za užívání dle těchto smluv zaplatí do jednoho roku ve splátkách a tak i učinili, každý ze žalobců zaplatil na nájemném částky 300.000 Kč v devíti splátkách, počínaje dnem 26. 2. 2010, kdy všichni žalobci uzavřeli s pronajímatelem uvedené smlouvy a poslední splátku 324.000 Kč dne 15. 11. 2010, celkem 3.024.000 Kč, což žalobci dokládají potvrzeními o přijetí plateb. Dne 20. 12. 2012 bylo ve věci pronajímatele, tj. dlužníka L & A Company s.r.o., zahájeno insolvenční řízení a usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 16. 9. 2014 byl zjištěn jeho úpadek a ustanoven insolvenční správce. O této skutečnosti se žalobci dozvěděli až v březnu roku 2015, nikdo je dříve jako nájemce nekontaktoval, žalobci zjistili, že budovy jsou zahrnuty do majetkové podstaty bez zohlednění uvedených nájemních smluv. Na žádost o zohlednění existujících nájemních vztahů byla žalobcům zaslána výzva k zaplacení nájemného s upozorněním na možnou výpověď, s odůvodněním, že žalovaný nenalezl žádné doklady o úhradě nájemného a že neplacení nájmu za dobu delší než 3 měsíce je porušením povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem. Po odpovědích na tuto výzvu a další výzvu žalovaného k doložení dokladu se žalobci zavázali tyto doložit až po provedení výsledku jednatele pronajímatele – prohlášení o majetku dlužníka. Nato žalovaný doručil žalobcům dopis označený jako výpověď nájmu. Žalobci však nájem zaplatili ve splátkách a nikdy nebyli v prodlení se zaplacením nájemného, výpovědní důvody uvedené ve výpovědi žalovaného nejsou dány, a tudíž jsou neoprávněné.

Žalovaný nárok neuznal, otázku uhrazení nájemného předem na dobu 30 let v celkové výši 3.024.000 Kč považuje za spornou, zaplacení do 1 roku ve splátkách považuje za účelové, když ve smlouvě o nájmu bytu je uvedeno, že nájemné jsou splatné vždy zpětně a to nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za který se nájemné platí, žalovaný zpochybňuje tvrzení ohledně úhrad a pravosti dokladů, rovněž tak správnost, žalobci užívají předmětné nemovité věci bez právního důvodu a proto se žalovaný vzájemným návrhem domáhá jejich vyklizení.

K otázce spojení všech řízení se již vyjádřil Městský soud v Brně dne 30. 9. 2015, když všechny žaloby označil „za takřka totožné“, nájemní smlouvy jsou shodného znění, účastníci vznášejí naprosto shodná skutková i právní tvrzení a lze předpokládat z velké části shodnost dokazování. Městský soud v Brně poukázal i na zastoupení dvou žalobců týměž právním zástupcem, časové a textové shodnosti a provázanost právních úkonů, je zřejmá koordinovanost jejich postupu. Shodně uzavřel i Okresní soud ve Vyškově dne 22. 12. 2015 a 18. 4. 2016, s poukazem na shodnost žalovaného, shodnost textace žalob, shodné znění nájemních smluv, shodná tvrzení a právní hodnocení věci žalobců. Soud se neztotožnil se závěrem právního zástupce žalobců, že z důvodu samostatnosti návrhů lze mít obavy, že dojde spojením k procesnímu znevýhodnění žalobců, procesní postavení žalobců je poškozuje při spojení řízení, když i v případě samostatného projednání všech věcí by byli všichni žalobci vyslechnuti, v řízení, ve kterém by byli v postavení žalobců jako účastníci ve zbylých jako svědci, soud by však i při hodnocení výsledků těchto osob jako svědků přihlédl ke skutečnostem, které jsou uvedeny v usneseních o spojení a to zejména vazbách mezi účastníky a koordinovanosti všech úkonů, což ostatně vyplynulo i z jejich výpovědí, soud by nehodnotil výpovědi účastníků jinak, jediný procesní rozdíl shledává v odlišném poučení poskytnutém soudu, v čemž však žádné zvýhodnění neshledává. Proto soud setrval na spojení všech řízení a ve věci jednal a rozhodl dle těchto usnesení.

Soud z výslechu svědkyně A.G. zjistil, že se se žalobci a manželem potkávali na společenských akcích, byla jednatelkou L & A Company s.r.o., pronajímatelem, manžel nemohl být statutární osobou, a to asi do roku 2013, neměla informace o obchodních záležitostech, pokud jde o domy, bylo postaveno 8 domů, za účelem prodeje, jeden pro svědkyni, podepsala toliko generálních plných mocí, neví, kdo zpracovával projekt, pozemky společnost získala od příbuzných svědkyně, prodeje se uskutečnily až po kolaudaci, byly prodány 4 domy, když v roce 2013 po rozpadu manželství odcházela, přičemž si sama zakoupila dříve dům č.p. XXXXX, byly zbylé domy prázdné a neobydlené, vybavené kuchyněmi, koupelnami a bazénem, o domy se starala, před příchodem realitní kanceláře domy uklízela, bazén byl funkční, stav od léta 2013 již svědkyni znám, dům neužívá, byl zabaven a prodán. Od zakoupení tam bydleli asi 3 roky od roku 2010 do roku 2013, poté se odstěhovala, neví, že by žalobci domy užívali, tyto viděla naposledy na návštěvě. Svědkyně podepisoval několik plných mocí, manžel fakticky vedl firmu a činil úkony, svědkyni neinformoval, nemá informace ohledně dluhů bývalého manžela, nabídky na odkoupení domů probíhaly v letech 2010 – 2013, se zájemci procházela domy, neměla informace, že domy jsou pronajaté, ukazovala vždy jeden dům, zájemců přišlo kolem 10.

Z výslechu žalobkyně a) soud zjistil, že svědek H. je dlouholetý kamarád žalobce b), nabídl jim volné nemovitosti v XXXXX, při výslechu žalobkyně a) uvedla, že to bylo začátkem roku 2010, podepsali smlouvy, tyto byly neobývané, stav všech jednotek byl stejný. Žalobkyně a) zvolila jednotku v domě č.p. XXXXX, podle žalobkyně a) to byla dobrá investice, chtěla mít zázemí, následně však zjistila, že lokalita ji nevyhovuje, dům nevyužívala osobně a snažila se ho nabídnout, což se podařilo až od roku 2014, od kdy je v domě a to až doposud nájemník. Všechny domy přebírali ve stejný den a ve zbylých domech bydleli i svědek H. a paní H.. Následně došlo k podpisu pokladních dokladů, které byly připraveny asistentkou, a to v souladu

s podepsanou dohodou o splátkách, při podpisu byl přítomen toliko svědek H. a žalobci. Doklady se v případě žalobkyně a) ztratily při stěhování na ulici Masarykova, proto byly vystaveny náhradní nové doklady se souhlasem svědka H., při výslechu dne 30. 6. 2016 žalobkyně a) výslovně uvedla, že v jejím případě šlo o všechny doklady, v případě žalobce c) pouze některé doklady a v případě žalobce b) šlo o doklady původní. Tyto byly opět vystaveny najednou pro všechny žalobce. Následně žalobkyně a) uvedla, že u žalobce c) šlo asi o 3-4 doklady a že žalobce b) je měl v pořádku.

Z výslechu žalobce b) soud zjistil, že svědka H. zná od roku XXXXX9, kdy se potkávali v tělocvičně, jejich vztah byl přátelský, v letech 1992 požádal svědek H. o půjčku, šlo poté o několik půjček, celá částka za 10 let narostla do 189.000.000 Kč, žalobce b) má povědomí o tom, že svědek H. byl vzat do vazby, nikdy mu však peníze nepůjčoval jako obchodní partner, nýbrž jako fyzická osoba z důvodu investování do podnikání. Spolupracovali i na velkém projektu, jako důvod dohody o splátkách žalobce b) uvedl, že potřebu svědka načerpat finance do společnosti a to nové společnosti za účelem nakoupení komodit, tento obchod považoval žalobce b) za reálný a došlo k podpisu smluv. První splátka byla dohodnuta v den podpisu nájemní smlouvy a buď ve stejný den „tak nějak“ byla uzavřena i smlouva o splátkách. Dohodu o nájmu na 30 let dopředu považuje žalobce b) za pro něj výhodné podmínky, nikdy dům neužíval osobně, tento užívá nájemce, lokalita je problematická. Pokud jde o ztrátu dokladů, ztratily se doklady žalobkyně a) a žalobce c), žalobce b) měl kompletní sadu dokladů, bylo to vše za stejné období, ohledně duplicitních dokladů byli přítomni všichni žalobci a svědek H.. Pokud jde o doklady, žalobce b) uvedl, že tyto se dodatečně dělaly podle předchozích dokladů na stejné částky a došlo k novému vypisování dokladů, žalobci c) se ztratily toliko 3-4 doklady.

Z výpovědi žalobce c) soud zjistil, že svědka H. zná od roku 2008, kdy začal spolupracovat se žalobcem b) ohledně komunikací v Boby centru, v případě domu v XXXXX považoval za zajímavé nabídnout dále dům k pronájmu, schůzky domlouval žalobce b), u uzavírání smluv byli žalobci a svědek H., žalobci c) se ztratily 3 doklady za květen, červen a říjen a tyto byly nahrazeny v červnu 2013 duplikáty.

Ze zprávy insolvenčního správce dne 29. 12. 2014 soud zjistil, že dlužník - L & A Company s.r.o. nesídlí na adrese uvedené v obchodním rejstříku, nemá žádné faktické sídlo, žádnou adresu pro doručování nemá ani jediný jednatel dlužníka, s tímto správcem komunikuje pouze neformálně, e-mailem, dne 2. 10. 2014 byl jednatel požádán o splnění jeho povinností včetně odevzdání seznamu majetku a závazků s uvedením dlužníků a věřitelů, dokumenty včetně účetnictví nepředal, ze sdělení správce daní je zřejmé, že dlužník nepodával v posledních letech daňová přiznání, je pravděpodobné, že neměl řádně vedeno účetnictví, realizoval výstavbu 8 rodinných domů v katastrálním území XXXXX, 4 domy jsou dosud v jeho vlastnictví a byly zapsány do jeho majetkové podstaty, k této investiční akci se rovněž vztahuje naprostá většina přihlášených pohledávek věřitelů, domy jsou neobydlené novostavby v obci XXXXX, každý s pozemkem tvoří ucelený soubor vhodný k samostatnému prodeji s tím, že jednatel tvrdí, že o domy v nezbytné míře pečuje, lokalita však může být problematická. Správce předpokládal uspokojení toliko zajištěného věřitele s nejlepším pořadím. Ze soupisu majetkové podstaty soud zjistil, že správce ocenil jednotlivé domy částkou 2.500.000 Kč, ze zajištění uplatnili právo na uspokojení 5 věřitelů, případně věřitelů 6 k nemovitému majetku, do soupisu byl pojat rodinný dům č.p. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX a pozemky v katastrálním území XXXXX, dále osobní automobil.

Z výpisu z katastru nemovitostí soud dále zjistil, že tyto nemovité věci jsou zapsány v katastru nemovitostí s vlastnickým právem pro L & A Company s.r.o., nemovitosti jsou zatíženy exekutorskými zástavními právy, zástavními právy z rozhodnutí správního orgánu, exekucemi, zástavním právem smluvním, zástavním právem soudcovským, exekučními příkazy, exekuce vedená soudním exekutorem Exekutorského úřadu Praha 6 JUDr. Jurajem

Podkonickým Ph.D., byla nařízena usnesením dne 23. 4. 2010. Nabývacími tituly jsou smlouvy kupní ze dne 16. 2. 2005 a 2. 5. 2008.

Z výpovědi ze dne 15. 6. 2015 soud zjistil, že tuto žalovaný zaslal žalobkyni a), a to pro byt, garáž i pozemek s poukazem na smlouvy o nájmu ze dne 26. 2. 2010 a nesplnění si povinností platit nájemné za dobu delší než 3 měsíce, s doručenkou osvědčující převzetí zásilky 1. 7. 2015. Z podání ze dne 21. 8. 2015 soud zjistil, že žalobkyně a) podala proti této výpovědi námitky, odůvodněné tím, že ničeho nedluží. Stejně námitky podal podáním ze dne 21. 8. 2015 i žalobce b).

Z protokolu o jednání Krajského soudu v Brně ze dne 26. 1. 2016 č.j. KSBR 27 INS 32300/2012-B-21 soud zjistil, že L. H. jako jednatel insolvenčního dlužníka L & A Company s.r.o. sdělil, že skutečným důvodem uzavření nájemních smluv k domům č.p. XXXXX, XXXXX, XXXXX a XXXXX byl nátlak žalobce b), se kterým spolupracoval od roku 1993, měl od žalobce b) půjčené peníze a tento nátlak spočíval ve výhrůžkách obsazení areálu a rozbití rodiny, což se podařilo, smlouvy vůbec nedostal do ruky a tyto byly antidatované, na smlouvách je falešné datum 26. 2. 2010. Příjem z nájmu nikdy neinkasoval, neviděl, nezanesl do hospodaření firmy. Pod nátlakem připojil i podpis na doklady, aniž by obdržel nějaké peníze, daňovou povinnost v tomto rozsahu neplnil, znal všechny žalobce, žalobkyně a) je přítelkyní žalobce b) a žalobce c) zaměstnancem žalobce b). Svědek připojil i čestné prohlášení ze dne 29. 4. 2015, že dokumenty datované dnem 26. 2. 2010 byly podepsány přibližně o dva roky později a k datu podpisu již nebyl osobou oprávněnou jednat za L & A Company s.r.o., plná moc doložená k dokumentům byla rovněž vytvořena účelově pro tyto dokumenty a rovněž k jinému datu, datum bylo účelově a pod nátlakem posunuto před datum nařízení exekuce, přičemž před datem nařízení zastupovala společnost výhradně jednatelka a L. H. nemohl zavazovat k jakýmkoliv plněním, společnost nepřevzala v souvislosti dokumenty a tvrzeným nájemným žádná finanční ani jiná plnění.

Z usnesení Městského soudu v Praze ze dne 26. 11. 2014 soud zjistil, že byl zjištěn úpadek dlužníka – žalobce c) a na jeho majetek byl prohlášen konkurz, z exekučního příkazu soudního exekutora Exekutorského úřadu Praha 6 JUDr. Juraje Podkonického Ph.D., že tento zřídil exekutorského zástavní právo na nemovitosti povinné - L & A Company s.r.o. a to k pozemkům a rodinným domům v katastrálním území XXXXX, rodinné domy č.p. XXXXX, XXXXX, XXXXX a XXXXX, exekučním příkazem ze dne 11. 5. 2010.

Ze zprávy insolvenčního správce žalobce c) soud zjistil, že ke dni 30. 11. 2015 insolvenční správce vyzval žalobce c) k doložení úhrad nájemného podle kopií pokladních dokladů ze dne 11. 6. 2011 – 17. 10. 2011 po 360.000 Kč a uvědomil věřitele o této skutečnosti. Žalobce c) k tomuto doložil pokladní doklady, kde jako firma je uvedena žalobkyně a) a osoba, od které byly částky vyplaceny žalobce c).

Z vyjádření žalovaného ze dne 31. 3. 2016 soud zjistil, že šetřením žalovaného bylo zjištěno, že příjmový pokladní doklad s označením v pravém dolním rohu OP 1318 Do 4/12 62430 byl vyroben k datu 11. 5. 2012 a teprve poté byl vyexpedován do prodejní sítě po České republice, před tímto datem nemohl být tiskopis s uvedenou značkou na trhu, tedy ani dne 23. 6. 2010. Tuto skutečnost soud zjistil i ze zprávy Ofsetové a digitální tiskárny OPTYS ze dne 21. 3. 2016.

Ze smlouvy o nájmu bytu ze dne 26. 2. 2010 soud zjistil, že jako strany jsou uvedeny L & A Company s.r.o. jako pronajímatel a žalobce b) jako nájemce, předmětem je byt v 1. a 2. nadzemním podlaží budovy č.p. XXXXX za nájemné ve výši 3.900 Kč a úplatu ve výši 3.500 Kč se splatností vždy zpětně do 25. dne kalendářního následujícího měsíce, nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 3. 2010 do 29. 2. 2040. Ze smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřenou mezi stejnými osobami, že předmětem této smlouvy je garáž

v předmětné budově, smlouva uzavřena tentýž den, stejně jako smlouva o nájmu pozemku a to na dobu 30 let počínaje 1. 3. 2010. Z výpisu z obchodního rejstříku společnosti L & A Company s.r.o. soud zjistil, že jako statutární orgán byl zapsán jednatel L. H. od 18. 9. 2012. Usnesením Krajského soudu v Brně, že na tuto společnost byl prohlášen konkurz Se zjištěním úpadku, usnesení ze dne 16. 9. 2014, po zahájení ze dne 20. 12. 2012.

Z dohody o úhradě nájemného soud zjistil, že jako pronajímatel je uvedena L & A Company s.r.o. a jako nájemce L. P., dohoda je datována dnem 26. 2. 2010 a s poukazem na uzavřené smlouvy o nájmu bytu, garáže a pozemku s bazénem je obsahem dohody u jednání, že celková cena nájemného ve výši 3.024.000 Kč, bude uhrazena dopředu a to do 26. 2. 2011 ve splátkách v hotovosti. Z pokladních dokladů soud zjistil, že jako osoba, od které byla částka přijata je uveden žalobce b), jako firma L & A Company s.r.o. a částky 300.000 Kč dne 26. 2. 2010, 24. 3. 2010, 21. 4. 2010, 26. 5. 2010, 23. 6. 2010, 28. 7. 2010, 25. 8. 2010, 27. 9. 2010, 18. 10. 2010 po 30.000 Kč a 15. 11. 2010 částka 329.000 Kč.

Z listin nájemce žalobkyně b) soud zjistil, že smlouvy stejného znění budově č.p. XXXXX uzavřela na stejnou dobu a ve stejný den ohledně bytu, garáže i pozemku žalobkyně b), která předložila i pokladní doklady datované ve stejný den a pro stejné částky, shodného obsahu je i výzva k doložení dokladů, výpověď z nájmu, stejné skutečnosti zjistil soud i ve vztahu k žalobci c), pokud jde o budovy č.p. XXXXX, byt, garáž a pozemek s bazénem, kdy bylo dohodnuto s pronajímatelem L & A Company s.r.o. podobně jako u žalobkyně a) a žalobce b) nájemné 3.900 Kč se shodnou platností a dobou trvání nájemní smlouvy, listiny jsou totožně datovány, totožná je i dohoda o úhradě nájemného, stejným datem jsou datovány i pokladní doklady s uvedením totožných částek, to platí i pro výpověď danou žalovaným žalobci c) a s tím související korespondenci, která je rovněž ve shodě s ostatními žalobci.

Z výpovědi L. H. soud zjistil, že tohoto 14 dnů před jednáním kontaktoval žalobce b) ohledně výpovědi u insolvenčního soudu a při jednání svědek vypověděl, že žalobce b) zná od roku XXXXX9, chodili spolu cvičit, rozdílnost výpovědi odůvodnil nátlakem v insolvenčním řízení, v roce 2005 získal pozemky v XXXXX, pozemky odkoupila společnost od rodiny manželky, domy byly kolem roku 2007 zkolaudovány, 3 – 4 domy byly prodány a ohledně zbývajících domů oslovil žalobce b), zda by mu nepomohl s pronájmem. S každým ze žalobců byla podepisována jedna smlouva, na výši nájemného si již nepamatuje, šlo o dlouhodobé pronájmy, k úhradám došlo v kanceláři, vždy za přítomnosti všech žalobců a v hotovosti byly podepsány pokladní doklady. Účetnictví společnosti však bylo odcizeno. Ke tvrzení žalobců ohledně vystavení nových dokladů svědek vypověděl, že se dle tvrzení žalobců doklady ztratily a podepisovaly se duplikáty, žalobci je chtěli mít v účetnictví, za společnost smlouvy podepisoval svědek s tím, že při výslechu uvedl, že tomu tak bylo na přelomu roku 2009 – 2010.

Ze zástavní smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti soud zjistil, že společnost L & A Company s.r.o. jako zástavce uzavřela s Metropolitním spořitelním družstvem a to dne 30. 9. 2005 zajištění peněžité pohledávky a příslušenství dle smlouvy o úvěru uzavřené dne 29. 9. 2005 s poskytnutím úvěru ve výši 8.000.000 Kč.

Z výslechu M.D. soud zjistil, že bydlí v domě č.p. XXXXX asi 8 roků, tento dům užívá jako chalupu, o víkendech a nepravidelně, je mu známo, že 2 roky po pořízení bydleli v jednom z domů rodiče A.H., ve 4. bydlel p. H., zbylé domy byly buď neobsazené, nebo se tam střídaly různé osoby, kromě nejbližších sousedů neměl s nikým bližší vztah. V domě č. XXXXX bydlí p. M., v č. 1 G., v č. 4 nebo 5 p. H. a zbylé obyvatele neměl možnost poznat. Svědkův dům je krajní, vedle v č. XXXXX od loňského roku bydleli asi rok Slováci, tento dům byl až do předloňského roku prázdný, v sousedních domech nebyl žádný pohyb, to usuzuje dle údržby, na č.p. XXXXX se zdržuje M. M. asi 3 – 4 roky, v době, kdy se svědek nastěhoval, byla obsazená č. 1 a 4, poslední dva roky byl obsazený prostřední dům, v průběhu dvou let se domy

vyprázdnily a zůstaly obsazené pouze č.p. 1 a č.p. 4. Jména osob užívající domy známá soudu ze spisu nejsou svědkovi známa, s výjimkou N. T., která pravděpodobně dle svědka bydlela v č.p. XXXXX.

Z kupní smlouvy o prodeji a koupi nemovité věci uzavřené mezi žalovaným a Cormay CZ s.r.o. soud zjistil, že žalovaný prodal jako prodávající pozemek, jehož součástí je rodinný dům č.p. XXXXX a pozemky přiléhající za dohodnutou kupní cenu.

Ze sdělení HyperMedia a.s. ze dne 2. 9. 2016, že tato společnost nemá žádné konkrétní informace o případném inzerátu či uživateli předmětných domů, se společností L & A Company s.r.o. neproběhla žádná obchodní spolupráce.

Z kupních smluv soud dále zjistil, že č.p. XXXXX nabyt svědek M.D.. od L & A Company s.r.o. účinky vkladu práva vznikly dnem 14. 9. 2009, dne 2. 11. 2015 vyrozuměl soudní exekutor Exekutorského úřadu Brno-město, JUDr. Karel Urban o příklepu nemovitosti pozemku, jehož součástí je rodinný dům č.p. XXXXX a to vydražiteli L.Z. v souladu s usnesením tohoto soudního exekutora o příklepu ze dne 16. 9. 2015. Z kupní smlouvy ze dne 26. 8. 2008 soud zjistil, že A. H. koupila od prodávající L & A Company s.r.o. pozemek, jehož součástí je objekt k bydlení č.p. XXXXX s právními účinky vkladu 2. 9. 2008, kupní smlouvou ze dne 29. 7. 2016, že AAA Realitní fond a.s. prodal M.Š. pozemek, jehož součástí je budova č.p. XXXXX, usnesením ze dne 7. 8. 2016 rozhodl soudní exekutor Exekutorského úřadu Brno-venkov JUDr. Petr Kocián o udělení příklepu AAA Realitní fond a.s. pozemku, jehož součástí je rodinný dům č.p. XXXXX. Smlouvou o převodu vlastnického práva uzavřenou mezi R.H. a M.B. dne 15. 9. 2010 se tito dohodli na prodeji pozemku, jehož součástí je budova č.p. XXXXX s právními účinky vkladu 22. 9. 2010, kupní smlouvou ze dne 28. 2. 2008 nabyt od L & A Company s.r.o. tyto nemovité věci R.H. s právními účinky vkladu 21. 3. 2008, dne 23. 6. 2008 uzavřel kupní smlouvu jako kupující K.V. a L & A Company s.r.o., jehož předmětem je pozemek parc. č. st. XXXXX, jehož součástí je objekt k bydlení č.p. XXXXX. Z kolaudačních rozhodnutí soud zjistil, že Městský úřad Vyškov povolil používání rozhodnutím ze dne 11. 9. 2007, resp. 10. 9. 2007 užívání všech domů č.p. XXXXX – XXXXX, z kupních smluv, které uzavřela L & A Company s.r.o. jako kupující s K.K., C.S. a M.G., že tito prodali pozemky zapsané na LV č. XXXXX s právními účinky vkladu 16. 2. 2005, resp. 9. 5. 2008.

Ze sdělení Coloseum nemovitostí s.r.o. ze dne 14. 9. 2016 soud zjistil, že pokud jde o předmětné domy, nabízela společnost a rovněž prodala dům č.p. XXXXX, na základě zprostředkovatelské smlouvy se žalovaným a nemovitost byla prodána 15. 7. 2015 firmě Cormay CZ s.r.o., konkrétně panu Z.H., který se dne 26. a 30. 5. 2015 zúčastnil prohlídky.

Ze sdělení RWE Energie s.r.o. soud zjistil, že pokud jde o předmětné domy, společnost eviduje místa spotřeby v domě č.p. XXXXX – K.V. 8. 9. 2010 – 23. 5. 2016, L & A Company s.r.o. 20. 8. 2007 – 7. 9. 2010, č.p. XXXXX - L & A Company s.r.o. 22. 9. 2010 – 28. 1. 2011, R.H. 29. 4. 2008 – 21. 9. 2010, č.p. XXXXX – J.Š. od 30. 8. 2016 dosud, č.p. XXXXX L. Z. 22. 3. 2016 dosud, č.p. XXXXX - L & A Company s.r.o. 20. 8. 2007 – 19. 6. 2013, V. M. od 21. 7. 2015 dosud, č.p. XXXXX - L & A Company s.r.o. 20. 8. 2007 – 29. 10. 2009 a M. D. 30. 10. 2009, a to pokud jde o dodávky plynu. Ze smluv o dodávkách plynu JMP Jihomoravské plynárenské soud zjistil, že tato uzavřela jako obchodník se zákazníkem L & A Company s.r.o. smlouvu o dodávce na adresu XXXXX XXXXX. RWE s V. M. č.p. XXXXX.

Ze smlouvy o podnájmu soud zjistil, že tuto uzavřel žalobce c) s V. M. od 1. 5. 2015 do 30. 4. 2016 k bytu v domě č.p. XXXXX a to dne 30. 4. 2015. Ze sdělení E.ON Česká republika s.r.o. soud zjistil, že pokud jde o dodávky elektřiny, pak adresu XXXXX č.p. XXXXX společnost neeviduje, č.p. XXXXX L & A Company s.r.o. ukončeno z důvodu dluhů, V. K. – smlouva aktivní a platná, N.T. – ukončeno z důvodu přepisu elektroměru, P. H. – ukončeno demontáží elektroměru na žádost zákazníka, č.p. XXXXX K.V. – ukončeno z důvodu přepisu



elektroměru, P.H. – smlouva aktivní a platná, č.p. XXXXX AAA Realitní fond a.s. – smlouva aktivní a platná, č.p. XXXXX A. H. – ukončeno z důvodu dluhů, L. Z. – smlouva aktivní a platná, č.p. XXXXX L & A Company s.r.o. – ukončeno z důvodu dluhů, M. M. – smlouva aktivní a platná, č.p. XXXXX L & A Company s.r.o. – ukončeno z důvodu dluhů, Vladimír M. – smlouva aktivní a platná, č.p. XXXXX M.D. – smlouva aktivní a platná. Ze smluv o dodávkách elektřiny pak soud zjistil, že tuto uzavřel E.ON jako dodavatel s L & A Company s.r.o. č.p. XXXXX 22. 8. 2007, rovněž tak č.p. XXXXX, XXXXX, další smlouva uzavřená s M. M. č.p. XXXXX, smlouva ze dne 19. 2. 2014, resp. 20. 2. 2014, dne 24. 6. 2015 s V. M., č.p. XXXXX, dne 8. 8. 2015 s P. H., č.p. XXXXX s N. T. dne 5. 5. 2015, resp. 6. 5. 2015 č.p. XXXXX, dne 30. 4. 2016 s V. K. č.p. XXXXX k tomu společnost přiložila i počítačové výpisy k jednotlivým domům č.p. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX a XXXXX.

Ze sdělení právního zástupce žalobců ze dne 7. 11. 2016 soud zjistil, že došlo k odcizení originálu dokladů vyjmenovaných v usnesení soud ze dne 25. 10. 2016 a tyto tudíž nelze doložit. Z úředních záznamů Policie ČR ze dne 4. 11. 2016 soud zjistil, že žalobkyně b) podala vysvětlení, ve kterém uvedla, že jako manažer společnosti XXXXX má právo jednat a vystupovat za tuto společnost a má k dispozici služební automobil, který dne 4. 11. 2016 zaparkovala u fotbalového stadionu Za Lužánkami a to v 15:15 hod., v 16:00 hod zjistila po návratu k vozidlu, že jsou pootevřené pravé zadní dveře a že z levého sedadla byla odcizena sportovní taška a papírová obálka s dokumenty. Tyto byly určeny Okresnímu soudu ve Vyškově a jednalo se o platební hotovostní doklady všech žalobců, 10 kusů na jméno žalobkyně, 10 kusů na žalobce b) a 10 kusů na žalobce c), odcizeny byly smlouvy i dohody, jednalo se o 13 kusů originálních dokumentů.

Ze znaleckého posudku Kriminálního ústavu Policie ČR soud zjistil, že pokud jde o 10 kusů kopií příjmových dokladů, odpověděl znalecký ústav na otázky soudu, zda tyto doklady byly rukou a razítkem doplněny ve stejném okamžiku, resp., zda doklady byly doplněny ke dni uvedenému na razítku, případně dodatečně jako duplikáty v měsíci červnu 2013. Znalecký ústav uzavřel, že pokud jde o žalobce c), jsou příjmové doklady ve dvou typech formulářů, v případě žalobkyně b) jsou jednotného vzhledu, přiložené kopie se liší kvalitou, která je ovlivněna nastavením kvalitou tisku kopírovacího zařízení. Kopírováním listin dochází k zánikům markantů, na základě nichž je možné stanovit pořadí jednotlivých záznamů. Vzhledem k tomu, že byly předloženy pouze elektrografické kopie, nebylo možné takové markanty vyhledat. Dotazem u výrobce formulářů bylo zjištěno, že formuláře Baloušek s.r.o., jde o typ, který byl v roce 2010 součástí stálé nabídky, OPTYS Dolní Životice vyráběny a distribuovány od 11. 5. 2012, tudíž nemohly být vyplněny a orazítkovány v datech zachycených otiskem razítka, formuláře SEVT vyrobeny v roce 2008 a distribuovány do roku 2009. Porovnáním obrazu otisku razítka bylo zjištěno, že se v nich odrážejí shodné markanty, jedná se o odchylky ve tvaru jednotlivých číslic na konkrétních pozicích tiskové matrice. Konkrétní vynechaná místa v tiskovém obrazu vznikla pravděpodobně poškozením v důsledku opotřebování matrice, tyto markanty byly zjištěny na všech kopiích příjmových dokladů, tudíž otisky razítka byly na všech zaslaných kopiích příjmových dokladů provedeny jedním razítkovým strojkem. Datum na razítku se nastavuje přetáčením pásu se sadou číslic, přičemž pozice číslic není fixována žádnými zarážkami, číslice jsou proto v datu otištěny v různé výšce vůči pomyslné základně a k přetáčení číslic je potřeba vyvinout určitou sílu, nedochází k němu samovolně. Na základě individuální pozice otištěných číslic vůči základně lze u otisku se stejným datem stanovit, zda bylo razítko před jednotlivými otisky přetáčeno. Zkoumáním otisku datumovky na jednotlivých kopiích bylo zjištěno, že otisky z odpovídajícího data se vždy ve všech třech skupinách shodují postavením číslic vůči pomyslné základně, tzn. že mezi orazítkováním formulářů se shodným datem nebyl razítkovací strojek přetáčen do jiné pozice.

Výjimku tvoří otisky data 23. 6. 2010, kde se postavení číslic liší na otisku v jednom z dokladů, rozdíly v obrazech v otisku datumového razítka byly zjištěny i v obraze data z 15. 11. 2010. Rozdíly nejsou dostatečně výrazné, aby bylo možno na jejich základě stanovit, zda bylo razítko před vyhotovením jednotlivých dokladů úmyslně přetáčeno. Postavení číslic data 23. 6. 2010 je u dvou spisových značek v překryvu u dokladů shodné. Na základě zkoumání předložených kopií nelze stanovit pořadí jednotlivých záznamů ve sporných formulářích, nelze tedy stanovit, zda byly rukou a razítkem doplněny ve stejném okamžiku. Postavením číslic v otiscích datumového razítka odpovídá stavu, že trojice dokladů se shodným datem pro všechny žalobce, byla vždy razítkována ve stejném časovém úseku, v němž nebyl razítkovací strojek přetáčen na jiné datum, všechny doklady tak vznikly ve stejném časovém období jako duplikáty, ty byly vyhotoveny údajně v roce 2013, duplikáty jsou na formulářích firmy OPTYS vyráběných od roku 2012. Doklady s datem úhrady v květnu, červnu a říjnu 2010 skutečně nemohly vzniknout v roce 2010, neboť použití formuláře firmy OPTYS se vyrábějí až od 11. 5. 2012. Ostatní příjmové doklady s osobou plátce M. K. vyhotoven na formulářích firmy SEVT vznikly ve stejném časovém úseku jako příjmové doklady vedené na formulářích firmy OPTYS vedené od 5/2012, neboť doklady se shodným datem mají v překryvu naprosto shodné postavení jednotlivých číslic. K jednomu ze sporných dat a to 15. 11. 2010 vyhotovil znalecký posudek i soudní znalec RNDr. Miloslav Musil dne 10. 4. 2017, když tento dovedl, že otisky datumového razítka s tímto datem na předložených písemnostech nejsou ve všech třech dokladech vyhotoveny shodně, na dokladu žalobkyně a) je zřejmý značný posun segmentů, tedy s razítkem muselo být před otiskem manipulováno. Tento závěr, týká-li se toliko data 15. 11. 2010 není nijak v rozporu se znaleckým posudkem kriminalistického ústavu, ve kterém se rovněž znalci vyjádřili tak, že pro toto datum byly zjištěny rozdíly v obrazech otisku datumového razítka. Soud proto neshledal rozpor mezi přiloženými znaleckými posudky a ve zbylých má soud za podstatné zjištění ústavu, že mezi orazítkováním formulářů se shodným datem nebyl razítkovací strojek přetáčen do jiné pozice.

Z přiznání z daně z příjmů právnických osob za rok 2011 společnosti L & A Company s.r.o. soud zjistil, výsledek hospodaření ke dni 31. 12. 2011 -1.818.019 Kč s nulovým nedoplatkem. Soud dále zjistil, že tato společnost předložila rozvahu v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2011 a výkaz zisků a ztráty.

Ze sdělení R. H. pak soud zjistil, že rodinný dům od L & A Company s.r.o. zakoupil v roce 2008 a v roce 2010 ho prodal, pamatuje si toliko sousedy z č.p. XXXXX H., č.p. XXXXX D. a č.p. XXXXX G., do domu č.p. XXXXX se v roce 2009 nastěhoval nájemce, kterého si nepamatují a do XXXXX jezdil pouze na víkend.

Ze sdělení K.V., že od roku 2008 je vlastníkem rodinného domu č.p. XXXXX, nemovitost nejprve pronajal I. U., poté A. V., od května 2016 P. H., která doposud nemovitost bez problému užívá, od roku 2008 byl na místě ojedinele, maximálně 5x za celé období, účastníky nezná.

Takto provedené dokazování soud posoudil jako úplné s tím, že již nepovažoval za nutné prokázání skutkového stavu opakovat, případně doplňovat výsledek žalobců, to z důvodu, že v žalobách tito tvrdili, že v žalobě označený důkaz jsou potvrzení o přijetí plateb v roce 2010, již dříve uvedli, že se žalobci b) ztratily všechny doklady, žalobci c) pouze některé, výslovně, že se ztratily toliko za měsíce květen, červen a říjen, toto uvedli výslovně po poučení o povinnosti mluvit pravdu a nic nezamlčovat, následně žalobci změnili tato tvrzení, že došlo k nahrazení všech dokladů. Tvrzení o náhradních dokladech bylo soudu ze strany žalobců tvrzeno až poté, co bylo zjištěno, že jeden z formulářů nemohl být použit v roce 2010 a vypracování znaleckého posudku, který popřel toto tvrzení (ohledně duplikátů některých pokladních dokladů), že byly vystaveny duplikáty všechny. Soud nepovažoval s ohledem na závěry znaleckého posudku za nutné zjišťovat důvod změny skutkových tvrzení na straně žalobců. Z výpovědi žalobců soud zjistil, že žalobci jednali vždy společně ohledně všech plateb,

to ostatně plyne i z textace jednotlivých pokladních dokladů, stejně jako pokud jde o uzavřené smlouvy.

Podle § 3074 zákona č. 89/2012 Sb. se nájem řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu vzniklo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. Podle § 3076 bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi nájmu bytu, dokončí se podle dosavadních právních předpisů.

V předmětné věci žalobci tvrdí, že k uzavření všech smluv o nájmu došlo před účinností zákona č. 89/2012 Sb., tj. před 1. 1. 2014, tudíž je třeba vznik nájmu posoudit podle dosavadních právních předpisů, tj. zákona č. 40/XXXXX4 Sb. Podle § 663 tohoto zákona nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně užíval nebo z ní bral i užitky. Podle § 685 tohoto zákona nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Podle § 686 tohoto zákona nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu. Podle § 671 tohoto zákona je nájemce povinen platit nájemné podle smlouvy, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání. Podle § 711 odst. 2 tohoto zákona písm. b) může pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídajícím trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Z písemné výpovědi pronajímatele musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta a poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu.

Podle § 41a odst. 2 zákona č. 40/XXXXX4 Sb. má-li být právním úkonem zastřen právní úkon jiný, platí tento jiný úkon, odpovídá-li to vůli účastníků a jsou-li splněny všechny jeho náležitosti. Neplatnosti takového právního úkonu se nelze dovolat vůči účastníku, který jej považoval za nezastřený. Podle § 39 tohoto zákona je neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu, nebo jej obchází a nebo se přiči dobrým mravům.

V předmětné věci žalobci se společností L & A Company s.r.o. předstíraným úkonem blíže neurčené době po 11. 5. 2012 sepsali nájemní smlouvy uvedené ve výrocih tohoto rozsudku a vyhotovili pokladní doklady s datem v případě smluv 26. 2. 2010, v případě pokladních dokladů tohoto data a následných do 15. 11. 2010. Tímto úkonem žalobci předstírali uzavření nájemních smluv v jiné době, než byly ve skutečnosti uzavřeny a to zpětně z důvodu účinků exekucí vedených proti společnosti L & A Company s.r.o. Účastníci tedy měli v úmyslu sice uzavřít nájemní smlouvy, ale k jinému datu, když v době uzavření smluv již k tomuto nebyla společnost L & A Company s.r.o. oprávněna, tento sice odpovídal vůli subjektu uzavřít nájemní smlouvu a smlouvy obsahovaly všechny ostatní náležitosti předpokládané zákonem pro nájemní smlouvy, tyto úkony však měly obejít účinky nařízené exekuce, jde tudíž o úkony nedovolené a tudíž neplatné. Žalobci tak v rozporu se zákonem antidatovali nájemní smlouvy a pokladní doklady, přičemž v tomto řízení bylo prokázáno, že všechny pokladní doklady všech žalobců byly vždy vyhotoveny za použití totožného razítka a pro jednotlivé trojice vztahující se k daným dnům tvrzených splátek vždy pro všechny tři žalobce současně. Tento závěr neovlivnila ani skutečnost, že došlo k odcizení originálů dokladů, předložených ostatně při jednání soudu, které však nemohl mít kriminalistický ústav k dispozici. Pokud kriminalistický ústav v osmi trojicích z deseti jednoznačně uzavřel, že byly vyhotoveny ve stejném okamžiku při dřívějším tvrzení žalobců, že ne všechny doklady byly vyhotoveny jako duplikáty, pak žalobci ani neprokázali provedení plateb, když k tomuto navrhli toliko tvrzení, že k předání

došlo v hotovosti. Toto však nepotvrdil najisto ani vyslechnutý svědek L. H., jehož věrohodnost je výrazně zpochybněna odlišnými výpověďmi v tomto řízení, v porovnání s výpovědí, kterou učinil u insolvenčního soudu. Byť jsou výpovědi svědka odůvodňovány strachem a nátlakem, pak těmito důvody odůvodnil svědek nejen svoji dřívější výpověď, nýbrž i změnu svého stanoviska. Soud proto uzavírá, že předložené nájemní smlouvy jsou smlouvami neplatnými, žalobcům nevzniklo právo užívat předmětné domy a ani platit nájemné, pokud bylo tvrzeno placení nájemného, které by v konečném důsledku mohlo být posouzeno jako bezdůvodné obohacení, pak tyto platby žalobci neprokázali, zcela neprokázali, že by tyto platby mohly být poskytnuty před 11. 5. 2012. Z důvodu neplatnosti všech nájemních smluv nemůže být opodstatněná žádná ze žalob žalobců, pokud se domáhali přezkumu dané výpovědi, žalobcům nepřísluší domáhat se z důvodu neplatnosti nájemních smluv oprávněnosti výpovědi, když z důvodu neplatnosti je žaloba zcela nedůvodná. Jak však soud dovodil shora, ani v případě dovození platnosti nájemních smluv by soud žalobám nevyhověl, když žalobci neprokázali úhrady jednotlivých částek ani v době jimi tvrzení v roce 2010, a tudíž je správný závěr žalovaného o neuhrazení plateb nájemného a tudíž by i v případě platných nájemních smluv byl dán důvod výpovědi. Žalobci totiž neprokázali platby za nájem bytu, garáže i přilehlého pozemku. Soud proto všechny žaloby žalobců zamítl.

Neuzavřeli-li žalobci se společností L & A Company s.r.o. platné nájemní smlouvy, je užívání předmětných domů bez právního důvodu, žalobcům nesvědčí žádné jiné právo předmětné domy užívat a tudíž je důvodný vzájemný návrh žalovaného na vyklizení, včetně garáží a přilehlých pozemků, soud proto vzájemným návrhům vyhověl.

Výroky o náhradě nákladů řízení jsou odůvodněny ustanovením § 142 odst. 1 o.s.ř., kdy žalovaný byl zcela procesně úspěšný v procesní obraně proti všem žalobám a byl zcela procesně úspěšný i se vzájemným návrhem. Došlo-li v předmětné věci ke spojení více věcí, přičemž takové spojení ke společnému projednání není stanoveno právním předpisem dle § 12 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., považuje se za tarifní hodnotu součet tarifních hodnot spojených věcí a z tohoto důvodu není dán důvod ani stanovení nákladů ve vztahu k žalobcům solidárním způsobem. V případě přezkumu oprávněnosti výpovědi z nájmu jde o tarifní hodnotu dle § 9 odst. 3 písm. e) této vyhlášky, v případě šesti žalob 35.000 Kč ve vztahu ke každému ze žalobců. Stejná tarifní hodnota je pak i pro vzájemný návrh žalovaného ve vztahu ke každému ze žalobců. Dle § 7 bodu 5 činí mimosoudní odměna za jeden úkon právní služby 2.500 Kč. Při úkonech právního zástupce žalovaného, které v předmětné věci soud shledal za účelně vynaložené pro insolvenčního správce s ohledem na složitost předmětného sporu, je odůvodněno, aby se insolvenční správce nechal zastupovat v předmětných věcech advokátem, mimosoudní odměna přísluší za 12 úkonů právní služby - příprava a převzetí zastoupení, vyjádření k žalobě, vzájemný návrh, vyjádření ze dne 17.3.2016, 31.3.2016, 22.8.2016 a 4.4.2017 (vyjádření ze dne 29.8.2017 nebylo na výzvu soudu), účast u jednání 30.6.2016 (přesahující 4 hodiny), 16.8.2016 a 10.10.2017, dle § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., tj. 12 x 2.500 Kč - 30.000 Kč pro každého ze žalobců, k tomu dle § 13 náhrada hotových výdajů 12 x 300 Kč, cestovné 3 x Brno - Vyškov 3 x 2 x 36 km a zpět osobním automobilem průměrné spotřeby 4,3 l/100 km, 3,80 Kč - sazba základní náhrady za 1 km jízdy u osobních silničních motorových vozidel - § 1 písm. b) vyhlášky č. 385/2015 Sb., ceně nafty 29,50 Kč/l dle § 4 této vyhlášky, 3,90 Kč - sazba základní náhrady za 1 km jízdy u osobních silničních motorových vozidel - § 1 písm. b) vyhlášky č. 440/2016 Sb., ceně nafty 28,60 Kč/l dle § 4 této vyhlášky, cestovné celkem 1.099 Kč (pro každého ze žalobců - 366,30 Kč), náhrada za promeškaný čas - 3 x jednání u Okresního soudu ve Vyškově dle § 14 vyhlášky č. 177/1996 Sb. - 3 x 2 x 2 x 100 Kč, tj. 1.200 Kč (pro každého ze žalobců 400 Kč), DPH 7.216,90 Kč, náklady celkem pro každého žalobce 41.583,20 Kč.

## **P o u ě n í :**

Proti tomuto rozsudku je přípustné odvolání, které lze podat do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Brně, prostřednictvím Okresního soudu ve Vyškově.

Vyškov 10. října 2017

JUDr. Mgr. Aleš Vylam v.r.  
samosoudce

Za správnost vyhotovení:  
Lenka Malá