



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK

### JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Jablonci nad Nisou rozhodl samosoudcem JUDr. Pavlem Vlachem ve věci žalobce **Společenství vlastníků bytových jednotek domu Na Dolinách 8**, IČ 26430061, Na Dolinách 30/8, 147 00, Praha 4, zast. JUDr. Tomášem Bělohávkem, Kostelní 875/6, 170 00, Praha 7 proti žalovanému **Otovi** [redacted] zast. Mgr. Jiřím Hoňkem, Opletalova 1284/37, 110 00, Praha 1 - Nové Město, o zaplacení 99.034,26 Kč s přísl., t a k t o

#### I.

**Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku ve výši 99. 034,26 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 7,50 % ročně z částky 6 034,26 Kč od 16. 9. 2012 do zaplacení**  
**se zákonným úrokem z prodlení ve výši 7,50 % ročně z částky 17. 000,- Kč od 16. 9. 2012 do zaplacení**  
**se zákonným úrokem z prodlení ve výši 7,50 % ročně z částky 17. 000,- Kč od 16. 12. 2012 do zaplacení**  
**se zákonným úrokem z prodlení ve výši 7,50 % ročně z částky 17. 000,- Kč od 16. 12. 2012 do zaplacení**  
**se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 17. 000,- Kč od 16. 9. 2013 do zaplacení**  
**se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 8.000,- Kč od 16. 3. 2014 do zaplacení**  
**se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 17.000,- Kč od 16. 3. 2014 do zaplacení**  
**to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.**

## II.

**Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady řízení ve výši 54.001,86 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalobce.**

## O d ů v o d n ě n í

Žalobce se podanou žalobou domáhá po žalovaném zaplacení 99.034,26 Kč s příslušenstvím s tím, že žalobce je společenstvím vlastníků bytových jednotek pro dům č.p. ■ na pozemku par.č ■ v k.ú. ■. V přízemí domu se nachází nebytový prostor, jednotka č. ■. Žalobce uzavřel se žalovaným dne 1.2.2010 smlouvu o nájmu těchto nebytových prostor, žalovaný se zavázal hradit nájemné 17.000,- Kč měsíčně splatné čtvrtletně a zálohy na služby ve výši 340,- Kč měsíčně splatné též čtvrtletně spolu s nájemným. Dále smlouvou byla stanovena kauce ve výši 25.000,- Kč. Dopisem ze dne 24.3.2014 žalovaný smlouvu vypověděl, smlouva o nájmu byla ukončena ke dni 30.6.2014. Žalovaný kauci 25.000,- Kč nikdy nesložil, nájemné hradil nepravidelně a v rozporu se smlouvou nikoliv čtvrtletně, ale nepravidelně, zhruba po měsíci. Žalobce započítával úhrady v souladu se soudní i účetní praxí, tedy důsledně dle označení platby, nebyla-li označena, tak na nejstarší dluh, což je v souladu s usnesením NS sp.zn. 26 Cdo 4908/2007 nebo sp.zn. 28 Cdo 518/2007. Celkem tak dluh činí žalovaným 99.034,26 Kč, který vznikl nezaplacením nájmu za říjen 2012 ve výši 6.034,25 Kč, splatný 15.9.2012, za prosinec 2012 ve výši 17.000,- Kč, splatný 15.9.2012, ze leden 2013 ve výši 17.000,- Kč, splatný 15.12.2012, za březen 2013 ve výši 17.000,- Kč, splatný 15.12.2013, za prosinec 2013 ve výši 17.000,- Kč, splatný 15.9.2013, za květen 2014 ve výši 8.000,- Kč, splatný 15.3.2014 a za červen 2014 ve výši 17.000,- Kč, splatný 15.3.2014. Dle bodu 4.1 smlouvy byl pro případ prodlení s placením nájemného a záloh sjednána smluvní pokuta 0,5 % denně, což by bylo ke dni podání žaloby přes 420.000,- Kč, smluvní pokutu nepožadují, požadují však zákonný úrok z prodlení. Žalobce žalovaného vyzval k úhradě dlužné částky, avšak bezvysledně.

Před soudem stejně jako v písemných vyjádřeních žalobce uvedl, že na č.l 26 spisu je tabulka, kde je uveden výčet měsíců kdy nebylo nájemné uhrazeno platbou, která by byla označena. Na úhradu těchto měsíců, respektive nájemného za tyto měsíce, byly použity platby žalovaného, které nebyly označené, takto docházelo k tomu, že se dluh jakoby posouval. Pokud by žalovaný uhradil i žalovanou částku, tak by měl uhrazené veškeré nájemné za celou dobu trvání nájemního vztahu. Na zálohách na služby žalovanému žádné dluhy nevznikly, proto nedocházelo k žádnému posunu plateb na starší dluhy, jak tomu bylo u nájemného. Za rok 2010 měl předepsáno 11x nájemné a 11x zálohy na služby, nájemné uhradil 5x a služby 10x, 18. 1. 2011 byla douhrazena záloha na služby za rok 2010, takže žalovaný neměl na službách žádný dluh. Když přišlo od žalovaného více peněz, tak se jednalo vždy o násobky nájemného nebo služeb. Údajná platba žalovaného za říjen 2012 byla označena jen jako „najemne Ota V ■“, žalobce započel 340,- Kč na služby a 17.000,- Kč na nestarší dluh, tedy za březen 2011, údajná platba žalovaného za prosinec 2012 byla označena jen jako „ Ota V ■ najemne ■“, žalobce započel 340,- Kč na služby a 17.000,- Kč na nestarší dluh, tedy za květen 2011, údajná platba žalovaného za leden 2013 byla označena jen jako „najemne Ota V ■“, žalobce započel 340,- Kč na služby a 17.000,- Kč na nestarší dluh, tedy za červen 2011, údajná platba žalovaného za březen 2013 byla označena jen jako „najemne Ota V ■“, žalobce započel 340,- Kč na služby a 17.000,- Kč na nestarší dluh, tedy za leden 2012 a údajná platba žalovaného za prosinec 2013 byla označena jen jako

„najemne Ota V. [redacted]“, žalobce započítal 340,- Kč na služby a 17.000,- Kč na nestarší dluh, tedy za únor 2012. Kauci pak neuhradil, nemohl ji tedy započíst oproti nájemnému. Z výše platby nelze dovodit ničeho, nájemné bylo každý měsíc stejné ve výši 17.000,- Kč a záloha na služby ve výši 340,- Kč. Žalobce nemá povinnost dotazovat se žalovaného, na jaký měsíc provádí platbu nájemného, když není nijak blíže označena. Ing. Kraml, což je statutární orgán žalobce, jednal osobně se žalovaným, žalovaný mu sděloval, že nemá prostředky na úhradu nájemného v roce 2010, a že tento dluh bude postupně hradit a dále mu v lednu 2014 sděloval žalovaný, že veškeré platby, které provede, jsou na období roku 2014. Žalobce je pak na rok 2014 započítával. Žalovaný se snaží zneužít institut promlčení.

Ing. Ivo Kraml, statutární zástupce žalobce, před soudem vypověděl, že je předseda představenstva společenství vlastníků bytových jednotek, byl jím i v roce 2010, kdy došlo k uzavření smlouvy se žalovaným. Jedná se o standardní smlouvu, v objektu mají více nebytových prostor a nebytové prostory žalovaného byly před ním také pronajaté, a to firmě ART MAFI, s.r.o., která měla výbornou platební morálku, a její jednatel pan H. [redacted] pana V. [redacted] přivedl s tím, že nebytové prostory převezme po něm. Žalovaný tam nabízel podlahy, toto je mu blízké, je architektem a sám má pronajatý nebytový prostor ve stejném objektu. Pokud jde o placení kaucí, jedná se o standardní ujednání, všechny nebytové prostory jí mají stejnou, myslím, že je to 20 tisíc korun, ve smlouvě je uvedeno, do kdy má být uhrazena. To, zda byla skutečně uhrazena, se pak zjistilo z výpisu z účtu, nebylo zvykem hradit peníze hotově, znamenalo by to více práce, tedy dávat peníze do pokladny, vystavovat nějaký doklad a pak peníze přenášet do banky. Ví, že nájemné se mělo platit čtvrtletně a také si pamatuje, že žalovaný nájemné přesně nehradil. První prodlevy s platbami nájemného měl žalovaný hned od počátku. Měl jsem za to, že měl třeba nějaké vydání či prováděl investice s rozjezdem firmy a věřil jsem, že v následujícím období dluhy dorovná, také v tu dobu začala ekonomika se zlepšovat. Žalovaný sliboval, že dluhy uhradí následně a vzhledem k tomu, že ho přivedl pan H. [redacted] a jemu blízkému oboru podnikání, nic zásadního nenamítal. Ke změně smlouvy však nedošlo. To, jak nájemníci platí, zjišťoval z výpisu z účtu asi 1x za měsíc nebo za dva měsíce, čtvrtletně dávají doklady účetní, která účetnictví zpracovává 1x ročně, kde je pak vše vidět. Jednotlivé platby zaúčtovala právě účetní, a to buď na měsíc, který byl označen, anebo na nejstarší dluh, pokud platba nebyla označena. Žalovaný skutečně některé platby na staré dluhy provedl, dokonce i některé platby označil, že jsou na ten starý dluh. Ke změně došlo, když se rozhodl ukončit nájemní smlouvu a začal mluvit o promlčení, což ho překvapilo. Ke kauci chce uvést, že se jedná o zúčtovatelnou vratnou platbu, takže ho až tak nezajímala jako běžné nájemné či zálohy na služby. Je to již dlouhou dobu a nebytových prostor je více, tak si nepamatuje, zda se žalovaným mluvil o kauci, opakuje, že to moc neřešil, a to i z toho důvodu, že když neměl ani na nájem, tak nebude mít 20 tisíc na kauci. Žalovaný nezpochybňoval své dluhy až do doby, kdy se chystal ukončit nájemní vztah, říkal, že se radil s právníkem, a že staré dluhy jsou promlčené, že je hradit nebude, že i ukončí nájemní vztah, což za několik dnů přišlo i písemně. Opakuje, že žalovaný nehradil nájemné prvních 5 nebo 6 měsíců, to je asi celý dluh, který měl na nájemném, ale přesně si nepamatuje. Pak začal platit poměrně pravidelně, myslí, že to bylo měsíčně, někdy platbu vynechal, pak zaplatil dvojnásobek. Některé platby označil, některé nikoliv, pokud je dotazován, kolik došlo plateb za rok, tak to bylo v rozmezí 11-13 plateb. Má za to, že chodily stejné částky, což byl nájem, který byl 15 nebo 17 tisíc, výše nájmu se měnila, tak si není jistý a zálohy na služby 350 Kč. V jednom či ve dvou případech uhradil i starý dluh, kdy výslovně napsal, že je to určeno na starý dluh. S žalovaným se vídal často, lze říci, že denně, tak ho o platby urgoval. Firma ART MAFI tam byla před žalovaným, smlouva s nimi byla řádně ukončena. Má za to, že kauci uhradili a byla jim vrácena, ale jistý si není. Firma platila pravidelně, ale neví, jestli to bylo čtvrtletně či měsíčně.

Závěrem žalobce uvedl, že navrhuje, aby soud žalobě vyhověl, odkazuje na žalobu a písemná vyjádření, stručně shrnuje, že žalovaný nezaplatil asi prvních šest nájmů. Příchozí platby žalobce zcela systematicky zařazoval dle označení platby nebo na nejstarší dluh. Takto docházelo k posunům dlužného nájemného tak, že ke dni podání žaloby nemohou být promlčeny. Až v roce 2014 žalovaný sdělil, že veškeré platby jsou na aktuální měsíce a nikoliv na staré dluhy. Požaduje náhradu nákladů řízení.

Žalovaný před soudem, stejně jako v písemných vyjádřeních uvedl, že navrhuje zamítnutí žaloby, předložili výpisy z účtu, kterými žalovaný prokazuje, že nájemné platil, takto uhradil i nájemné, které je předmětem žaloby a část tohoto nájemného byla uhrazena formou zápočtu oproti zaplacené kauci. Žalovaný platil platby pravidelně každý měsíc ve stejné výši, je tedy zřejmé, že tím myslel vždy platbu na ten měsíc, kdy bylo hrazeno. Žalobce tyto platby účelově dělil, zálohy na služby účtoval správně, ovšem nájemné započítával na nějaké jím tvrzené staré dluhy, které již byly promlčené. Takto nájemné za říjen 2010 uhradil 22.10.2012, nájemné za prosinec 2012 uhradil dne 20.12.2012, nájemné za leden 2013 uhradil dne 15.1.2013, nájemné za březen 2013 uhradil dne 15.3.2013 a nájemné za prosinec 2013 uhradil dne 12.12.2013, vždy převodem z účtu. Proti nájemnému za květen a červen 2014 započtl zaplacenou kauci ve výši 25.000,- Kč. Nemají žádný doklad o úhradě kauce, to že byla uhrazena, vyplývá z uzavřené smlouvy a z toho, že žalobce tuto platbu nikdy neurgoval ani nevymáhal. Není podstatné, jak platby evidoval žalobce ve svém interním účetnictví. Pokud žalobci nebylo jasné, na jaký měsíc je hrazeno, mohl se dotázat žalovaného. Odkazuje na rozhodnutí NS ze dne 7.7.2014, sp.zn. 21 Cdo 326/2004 nebo usnesení ze dne 30.11.2003, sp.zn. 20 Cdo 1291/2003 či usnesení ze dne 28.2.2008, sp.zn. 20 Cdo 2302/2006. Jak bylo řečeno žalobcem, dluh vznikl z počátku nájemního vztahu, tedy z počátku roku 2010 a pak byly nájemné hrazeny v podstatě pravidelně a z okolností úhrad bylo zřejmé, co žalovaný hradí. Pokud chtěl žalovaný uhradit starší dluh, tak to tak i označil. Starší dluhy, které nebyly uhrazené, jsou již promlčené. Není pravdou, že by žalovaný žalobci sděloval, že nemá peníze na hrazení nájemného, pokud by takové prohlášení učinil, nesetřval by žalobce se žalovaným ve smluvním vztahu. Není pravda, že by žalovaný žalobci v lednu 2014 sděloval, že bude platit již jen nájemné za rok 2014, neboť mu bylo sděleno, že starší dluhy jsou promlčené. Námitka promlčení je legálním institutem práva.

Závěrem žalovaný uvedl, že navrhuje, aby soud žalobu zamítl, má za prokázané, že žalovaný složil kauci 25 tisíc korun dle nájemní smlouvy, žalobce nikdy neurgoval uhrazení této kauce. Pokud jde o nájemné, poukazuje na rozhodnutí NS, jak již uváděl v písemném vyjádření. Žalovaný platil nájemné pravidelně ve stejné výši a z toho je jasné, co chtěl hradit, tedy aktuální nájemné, např. v roce 2013 uhradil 12 splátek, přibližně vždy po měsíci. Když chtěl uhradit starý dluh, tak označil, který dluh hradí a byla i jiná výše platby. Má tedy za to, že žalobce nemohl tyto platby započíst na staré dluhy, které se uplynutím tří let promlčely. Žalovaný též započtl kauci na poslední dvě nájemné. Požaduje náhradu nákladů řízení.

Soud provedl důkaz Smlouvou o nájmu nebytových prostor ze dne 1.2.2010, zápisem ze shromáždění vlastníků ze dne 28.1.2010, výpovědí žalovaného, výpisy z účtu žalobce, výpisy z účtu žalovaného, přehledem předpisu nájemného a záloh na služby a provedenými platbami za rok 2010, 2011, 2012, 2013 až březen 2014, informativním výpisem z katastru nemovitostí a předžalobní upomínkou.

Mezi účastníky je nesporné, že s účinností od 1.2.2010 došlo mezi účastníky k uzavření nájemní smlouvy na nebytové prostory, které patří žalobci za měsíční nájemné 17.000,- Kč a záloh na služby ve výši 340,- Kč, dále je nesporné, že žalovaný neplatil řádně

nájemné za období po uzavření nájemní smlouvy, tedy v průběhu roku 2010 a je nesporné, že celkem žalovaný neuhradil na nájemném žalovaných 99.034,26 Kč stejně jako to, že nájemní vztah byl ukončen ke dni 30.6.2014.

Obrana žalovaného spočívá v tom, že žalované nájemné za měsíce říjen 2012, prosinec 2012, leden 2013, březen 2013 a prosinec 2013 uhradil, avšak žalobce je nesprávně započítal na dlužné platby z roku 2010. Proti nájemnému za květen a červen 2014 pak žalovaný započítal kauci ve výši 25.000,- Kč, kterou zaplatil při podpisu smlouvy.

V době uzavření nájemního vztahu byl platný nejen občanský zákoník č. 40/1964 Sb., ale i obchodní zákoník č. 513/1991 Sb., který dle § 261 odst. 1 upravoval vztahy mezi podnikateli při jejich podnikatelské činnosti. Předmětem podnikání žalobce je správa domu, kam lze pronájem nebytových prostor podřadit, žalovaný je živnostníkem, podnikatelem, který si nebytové prostory pronajal za účelem provozování prodejny. Je tedy na místě na uvedený vztah použít ustanovení obchodního zákoníku.

Dle § 266 z.č. 513/1991 Sb.

*odst. 1 projev vůle se vykládá podle úmyslu jednajících osoby, jestliže tento úmysl byl straně, které je projev vůle určen, znám nebo jí musel být znám.*

*odst. 2 v případech, kdy projev vůle nelze vyložit podle odstavce 1, vykládá se projev vůle podle významu, který by mu zpravidla přikládala osoba v postavení osoby, které byl projev vůle určen. Výrazy používané v obchodním styku se vykládají podle významu, který se jim zpravidla v tomto styku přikládá.*

*odst. 3 při výkladu vůle podle odstavců 1 a 2 se vezme náležitý zřetel ke všem okolnostem souvisejícím s projevem vůle, včetně jednání o uzavření smlouvy a praxe, kterou strany mezi sebou zavedly, jakož i následného chování stran, pokud to připouští povaha věci.*

*odst. 4 projev vůle, který obsahuje výraz připouštějící různý výklad, je třeba v pochybnostech vykládat k tíži strany, která jako první v jednání tohoto výrazu použila.*

Dle § 330z.č. 513/1991 Sb.

*odst. 1 má-li být věřiteli splněno tímž dlužníkem několik závazků a poskytnuté plnění nestačí na splnění všech závazků, je splněn závazek určený při plnění dlužníkem. Neurčí-li dlužník, který závazek plní, je splněn závazek nejdříve splatný, a to nejprve jeho příslušenství.*

*odst. 2 při plnění peněžitého závazku se započte placení nejprve na úroky a potom na jistinu, neurčí-li dlužník jinak.*

*odst. 3 má-li dlužník vůči věřiteli několik peněžitých závazků a dlužník neurčí, který závazek plní, placení se týká nejdříve závazku, jehož splnění není zajištěno nebo je nejméně zajištěno, jinak závazku nejdříve splatného.*

K této otázce je také poměrně bohatá judikatura Nejvyššího soudu, kde např. v usnesení ze dne 24.8.2009, č.j. 26 Cdo 4908/2007 se uvádí, že „Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 7. 7. 2004, sp.zn. 21 Cdo 326/2004, zaujal právní názor, že v případě, že poskytnuté plnění nestačí na vyrovnání všech dluhů u téhož věřitele a že dlužník při plnění neurčil, který z více dluhů (popřípadě v jaké části) chce vyrovnat, pak při úvaze, který z dluhů byl za této situace vyrovnán, lze vycházet - obecně vzato - buď ze zásady priority (přednostního vyrovnání některého z více dluhů, založeného například na době jejich splatnosti, na úrovni jejich zajištění, na jejich povaze apod.) nebo ze zásady proporcionality (poměrného vyrovnání všech dluhů); nemůže-li se uplatnit zásada priority, neboť pravidla stanovená pro přednostní vyrovnání dopadají na více dluhů, je třeba postupovat - jak je zřejmé z povahy věci - podle zásady proporcionality. K uvedenému právnímu názoru se Nejvyšší soud přihlásil dále např. v

rozsudcích z 27. 1. 2005, sp. zn. 33 Odo 1112/2003, a z 15. 6. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1649/2004, v usnesení z 29. 3. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1696/2004, a sdílí ho i v projednávané věci.“

Je tedy zřejmé, že žalobce postupoval správně, pokud neoznačené platby žalovaného započtl na nejstarší dluhy, tedy dluhy nejdříve splatné, když žádný z těchto dluhů nebyl zajištěn, toto pravidlo ostatně přejal i nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. v § 1933 odst. 1.

Žalovaný se brání tím, že platby byly označeny nebo alespoň bylo možné dovodit, na jaké dluhy chtěl žalovaný plnit, když opomněl platbu na dluh specifikovat a též odkazuje na judikaturu Nejvyššího soudu, např. na usnesení ze dne 30.11.2003, sp.zn. 20 Cdo 1291/2003 „... I zde tedy platí, že vůle, vtělená do právního úkonu (určení závazku, který má být splněn), je projevena určitě a srozumitelně, je-li výkladem objektivně pochopitelná, tj. jestliže typický účastník v postavení adresáta úkonu může tuto vůli bez rozumných pochybností o jejím obsahu adekvátně vnímat (srov. kupříkladu rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.1.2001, sp. zn. 20 Cdo 967/99). Samozřejmým důsledkem toho je (představuje-li splnění dluhu jednostranný právní úkon dlužníka, kterým poskytuje věřiteli předmět plnění s úmyslem splnit svou povinnost vyplývající ze závazku), že z více dluhů je plněn ten z nich, o němž dlužník při plnění projevil úmysl jej splnit nejen výslovně, nýbrž i projevil-li jej jinak, je-li toto určení - ve výše uvedeném smyslu - určité a srozumitelné. V kontextu obecného právního posouzení není důvod vylučovat z možností takového (jiného) projevu, a tím i určení dluhu, který má být splněn, ani okolnost, že dlužník poskytl věřiteli plnění ve výši, jež odpovídá právě výši jednoho (a nikoli i jiného) z více dluhů.“

Žalobce však dle žalovaného postupoval svévolně, když zálohy na služby započítával správně na ten který měsíc, avšak platby nájemného započítával na nejstarší dluhy. Platby byly prováděny pravidelně každý měsíc, takže je zřejmé, že byly určeny na ten měsíc, ve kterém byly poukázány.

Soud k tomu uvádí, že se ztotožňuje s názorem žalobce, že platby záloh na služby neurčují nic bližšího, byly započteny vždy na příslušný měsíc, protože žalovaný žádný dluh na zálohách na služby neměl, nebylo tedy možné tyto platby započítávat na starší dluhy či na starší měsíce. Pokud jde o platby nájemného a jejich zápočet, žalovaný obvykle uváděl, na který měsíc platbu provádí, například uvedl „nájemné 4\*2012“, pak byla platba započtena na duben 2012. Pokud takovým způsobem platba označena nebyla, mohl se žalobce oprávněně domnívat, že se jedná o platby na starší dluhy, na nájemné za starší období. Platby dle nájemní smlouvy měly probíhat čtvrtletně a nikoliv měsíčně, platby také neprobíhaly pravidelně každý měsíc, obvykle žalovaný posílal platby s měsíčním zpožděním, v září 2010 uhradil 34.000,- Kč, tedy částku dvojnásobnou a dále například nepoukázal nájemné v dubnu 2013 a naopak v průběhu srpna 2013 poslal platby dvě s určením, že se jedná o červenec a srpen 2013, v září 2013 určil nájemné na září 2013, tedy platil bez měsíčního zpoždění a v prosinci 2013 poukázal platbu s výslovným určením, že se jedná o dluh za rok 2010 a poukázal 20.000,- Kč, nájemné za březen, duben a květen 2014 poukázal až v červenci 2014. Nelze tedy vysledovat zcela jasně, nepochybně vtělenou vůli žalovaného do každé platby tak, aby byla žalobcem seznatelná, jasná respektive určitá a srozumitelná.

Dle § 266 odst. 1 obch.z. není-li vůle žalovaného jasně vyložitelná, pak se vykládá projev vůle dle významu, který by mu zpravidla přikládala osoba v postavení osoby, které byl projev vůle určen, tedy dle vůle žalobce, který samozřejmě platby započtl na nejstarší dluhy, tedy dluhy z roku 2010.

Pokud jde o zápočet provedený žalovaným na platbu kauce ve výši 25.000,- Kč, pak žalovaný neprokázal, že byla kauce skutečně zaplacená. V nájemní smlouvě je uvedeno, že je splatná při podpisu smlouvy, ale není ve smlouvě ani zmínky o tom, že skutečně zaplacená byla. Dle pana Ing. Kramla byla smlouva důvodem, titulem pro platbu kauce, ale neznamenalo to, že byla skutečně zaplacená, ta měla být zaplacená převodem na účet žalobce, což se nestalo. Ing. Kraml nevyločil platbu v hotovosti, ale zmínil se o ní jako o nepraktické, nepravděpodobné a žalovaný nepředložil účetní doklad, například pokladní stvrzenku, o tom, že kauci uhradil, neprokázal tedy tu skutečnost, že kauci složil (žalobce v tomto případě nemůže prokázat negativní skutečnost) byť dle předložených výpisů z účtu a účetnictví za rok 2010 vyplývá, že platba odpovídající kauci 25.000,- Kč nepřišla.

Zažalované platby tedy nebyly uhrazeny, nemohly být započteny oproti kauci a nejsou promlčené a soud tedy i s ohledem na § 2 o.z. č. 89/2012 Sb. (když žalovaný nepopírá, že nájemné v žalované výši skutečně neuhradil a žalobce projevil dobrou vůli v tom, že zohlednil obecně nepříznivou ekonomickou situaci v roce 2010 a nájemní vztah se žalovaným bezprostředně po nezaplacení nájemného neukončil s tím, že žalovaný dluhy postupně uhradí) uložil žalovanému dlužnou žalovanou částku uhradit spolu se zákonnými úroky z prodlení dle § 369 obchodního zákoníku.

Dle § 142 odst. 1 o.s.ř. má žalobce právo na náhradu nákladů řízení, což je soudní poplatek 3.962,- Kč a náklady právního zastoupení dle vyhl. č. 177/96 Sb. za 7 úkonů po 5.100,- Kč a 7x režijní paušál po 300,- Kč (převzetí zastupování, předžalobní výzva, podání žaloby, dvě vyjádření a účast při dvou jednáních), jízdné z Prahy do Jablonce nad Nisou a zpět při vzdálenosti 432 km (cesty byly dvě), průměrné spotřebě 5,6 litru na 100 km, vyhláškové ceně 29,50 Kč za litr a amortizaci 3,80 Kč za kilometr je celkové jízdné 2.355,26 Kč a náhrada za promeškaný čas za 12 půlhodin po 100,- Kč a 21 % DPH, celkem tedy 54.001,86 Kč.

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání prostřednictvím zdejšího soudu ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem do 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení, písemně ve třech vyhotoveních.

V Jablonci nad Nisou dne 21. listopadu 2016

**JUDr. Pavel Vlach**  
samosoudce