

Čís. 1633.

Nedojde-li ku smlouvě proto, že prodávatel odvolal bez podstatné příčiny příkaz ku sprostředkování prodeje, nemá sice sprostředkovatel nároku na umlouvanou provisi, může však požadovati náhradu hotových výdajů a odměnu za práce, jež v zájmu prodeje byl vykonal.

(Rozh. ze dne 19. dubna 1922, Rv I 123/22.)

Žalobce ujednal s žalovaným, že mu sprostředkuje prodej jeho cihelny za 400.000 Kč, začez se mu žalovaný zavázal zaplatiti provisi 2 proc. kupní ceny. K prodeji však nedošlo, ježto žalovaný po té svůj příkaz ku prodeji odvolal. Žalobu na zaplacení smlouvené provise oba nižší soudy zamítly, odvolací soud z těchto důvodů: Tím, že smlouva dohazovačská, o niž tu jde, v občanském zákoníku není zvlášť uspořádána, není ještě vyloučeno, by nebyla uznána za smlouvu svého druhu. Nejdeť o jméno, ani o právníkou konstrukci, nýbrž o výklad obapolných závazků, ze smlouvy vyplývajících, jenž neposkytne větší jistoty správnosti, bude-li onen smluvní poměr podřízen nějakým zvláštním, třeba málo případným ustanovením obecného zákoníka občanského (předpisům o smlouvě námezdní), než když se bude vycházeti z názoru, že jde o smlouvu zvláštního druhu. Nelze z toho, že není v obecném zákoníku občanském zvláštních ustanovení o smlouvě dohazovačské, dovozovati, že na ni jest použití předpisů o smlouvě námezdní, nýbrž lze dovozovati toliko to, že platí zde předpisy o smlouvách vůbec a nikoliv zásady vytčené v zákoně pro zvláštní druhy smluvních poměrů. V tomto případě tedy přichází v úvahu pouze, kam směřovala vůle stran a jakým způsobem byla projevena. V tomto směru bylo prvním soudem bezvadně zjištěno, ba i žalobcem v žalobě samotné přiznáno, že měl provisi obdržeti pouze tehdy, když žalovanému přivede kupce, jenž za parní cihelnu zaplatí 400.000 Kč, po případě 450.000 Kč. Tím bylo způsobem, veškerou pochybnost vylučujícím, dáno na jevo, že provise se měla státi splatnou toliko v tom případě, že ke koupi skutečně dojde, neboť pouze tehdy lze mluvit o kupiteli, nejen o osobě koupěchtivé, jenž skutečně vyplatí kupní cenu. Odchyluje-li se tedy odvolatel ve svých odvolacích vývodech od skutkové podstaty, kterou jako žalobce ve sporu samém doznával, a tvrdí-li, že žalovanému přivedl kupce, jenž prý žalovanému za parní cihelnu »chce« zaplatiti aspoň 400.000 Kč, dospívaje tímto způsobem k jinému právnímu posouzení, neprovedl dle zákona odvolacího důvodu nesprávného posouzení věci po stránce právní. Je-li tedy nesporno, že prodej nebyl uskutečněn, je tím i prokázáno, že žalobce není oprávněn, požadovati provisi, neboť nesplnil to, co bylo podmínkou jeho nároku. Že žalovaný sám upustil od úmyslu, prodati parní cihelnu, nedokazuje ještě samo o sobě, že uskutečnění smlouvy kupní bylo zmařeno jeho vlastním rozhodnutím. Avšak i kdyby tomu tak bylo, nemění se tím ničeho na stavu věci; dohazovač usiluje v zájmu vlastním, aby pohnul nejenom druhou stranu, kterou dohodil, k uzavření smlouvy, nýbrž i tu stranu, která dala mu příkaz. Je podnikatelem, jenž musí nésti nebezpečí, když jeho úsilí přijde na zmar; není námezdním dělníkem. To vyplývá z ujednané provise, počítané v procentech, která dohazovači připadá stejně, když prostě

přivede osobu koupěchtivou, kterou náhodou zná, která pak bez dalšího přemlouvání smlouvu uzavře, jako když po obtížné a namáhavé činnosti dospěje k tomu, by smlouva byla uzavřena. Mandant na způsob a rozsah jeho prací nemá vůbec vlivu, dohazovač jedná zcela samostatně a o své újmě. Nelze tedy na něho použití ustanovení § 1155 obč. zák., ať již jde o koncesovaného dohazovače, neb o takového, jenž příležitostně využítuje svého vlivu k tomu, aby sprostředkoval nějaký obchod mezi třetími osobami. Pakliže si tedy, jako v tomto případě, žalobce nevyjednal výslovně odměnu nebo náhradu za jisté výkony, po případě hotové výlohy, nemůže také právem nic takového požadovati a není tudíž zapotřebí, aby byly tyto požadavky soudem dle § 273 c. ř. s. určovány.

Nejvyšší soud zrušil rozsudky obou nižších soudů a vrátil věc prvnímu soudu, by ji znovu projednal a rozhodl.

Důvody:

Nižším soudům jest přisvědčiti v tom, že žalobce nemá nároku na umlovenou odměnu 2 proc. V té příčině poukazuje se dovolatel na důvody odvolacího soudu, jež hoví zákonu a zjištěnému stavu věci a nebyly vyvráceny vývody dovolání. Nelze však souhlasiti s názorem, že žalobci nepřisluší ani přiměřená odměna za práce, v zájmu žalovaného a z jeho příkazu skutečně vykonané, ani náhrada za hotové výdaje, jež vynaložil v zájmu žalovaného. Dlužno vycházeti ze zásady, vytknuté v § 1152 obč. zák., že za práce a služby jest platiti přiměřenou mzdu, nebylo-li ujednáno, že mají býti konány bezplatně. Z úmluvy, že žalobce obdrží 2 proc. provisi, přivede-li kupce, jenž za cihelnu zaplatí 400.000 K, plyne pouze, že žalobce měl nésti nebezpečí, že za svou námahu a své výdaje nedostane odměny, když nepřivede kupce, to jest když jeho činnost nebude míti výsledku proto, že se mu nepodaří kupce vynajíti nebo když nedocílí dohody stran. Nelze však ze smlouvy usuzovati, že žalobce se zřekl mzdy za vykonané práce a náhrady za hotové výdaje i pro ten případ, že by mu žalovaným byla možnost, dosíci zamýšleného výsledku a vydělati si takto slíbenou odměnu odejmuta tím, že žalovaný odvolá bez podstatné příčiny příkaz mu daný a prostě prohlásí, že si věc rozmyslel a že cihelny neprodá. Vždyť žalobce, jenž provozuje dohazování po živnostensku, vzal nebezpečí, že bude po případě pracovati zadarmo, na sebe jen proto a jen z toho předpokladu, že mu v případě zdárného výsledku jeho namáhání příslušel nárok na odměnu poměrně vysokou. Pominul-li však tento předpoklad, pak pominula i smlouva, pokud žalovanému ukládala nebezpečí, že jeho úsilí přijde na zmar. Není správně, tvrdí-li se, že žalobce ani v tomto případě nemůže žádati odměnu za svou práci a náhradu za hotové výlohy, poněvadž si nic takového nevyjednal, naopak ze zásady § 1152 obč. zák. plyne, že odměnu a náhradu požadovati může, poněvadž nebylo vyjednáno, že nemá míti na ni nároku, ani kdyby žalovaný vypověděl dohazovačskou smlouvu bez podstatné příčiny. Nesejde na tom, že žalovaný na jaře r. 1919 žalobci prohlásil, že prodá svou nemovitost jen, když dostane něco jiného, co se mu bude hoditi, neboť dal si od žalobce konati práce též ještě na podzim r. 1919, ačkoliv tehdy, jak sám udává, neměl již vůbec úmyslu něco jiného koupiti, a zcela bezpodstatny jsou námitky žalovaného, že žalobce bez příkazu vyjednával s drem. K. a že žalovaný mu dával žádané vysvětlení jen proto, aby se ho zbýl. Žádaná vysvětlení

jsou takového rázu a týkají se takových podrobností způsobu provozování, výroby a prodeje zboží, výnosnosti podniku, že se nedá myslet, že by žalovaný byl je žalobci dával, kdyby nebyl měl vážného zájmu na tom, by dr. K. obdržel potřebné informace. Jest tedy nepochybně, že žalobce byl činným v zájmu žalovaného a že žalovaný souhlasil s činností žalobcovou; důsledkem toho jest povinen, odškodnit žalobce přiměřeně za jeho práci a jeho výlohy. Jelikož však nebyla učiněna potřebná zjištění o tom, jaké práce konal a jaké výdaje měl, bylo podle čís. 2 a 4 § 503 c. ř. s. rozsudky nižších soudů zrušiti.

Čís. 1634.

Škoda, vzešlá prodávateli nesplněním kupní smlouvy (§ 921 obč. zák.), rovná se rozdílu mezi ujednanou cenou kupní a mezi hodnotou předmětu koupě po srážce výdajů, jichž byl prodávatel ušetřen. Svépomocný prodej není dovolen při koupi, jež není koupí obchodní. Lhostejno, zač byla nemovitost napotom prodána.

(Rozh. ze dne 19. dubna 1922, Rv I 198/22.)

Žalobci prodali žalovaným nemovitost za 95.000 K a ježto žalovaní smlouvy nedodrželi a dodatečná lhůta k plnění marně uplynula, ustoupili žalobci od smlouvy, prodali nemovitost třetímu za 75.000 K a domáhali se pak na žalovaných náhrady škody 5000 K, jež jim tím vznikla. Oba nižší soudy žalobě vyhověly, majíce za to, že jest tu příčinná souvislost mezi škodou žalobců a nedodržením smlouvy žalovanými.

Nejvyšší soud žalobu zamítl.

Důvody:

Že utrpěli nesplněním smlouvy se strany žalovaných škodu, odůvodňují žalobci jedině tím, že kupní cena se žalovanými ujednaná činila 95.000 K, kdežto při pozdějším prodeji nemovitosti obdrželi za ni pouze 75.000 K. Z toho dovozují, že škoda jejich činí 20.000 K, tedy nejméně 5000 K, jejichž náhrady se domáhají na žalovaných. Škoda, jež vzejde věřiteli od smlouvy odstoupivšímu nesplněním smlouvy, záleží v rozdílu mezi hodnotou jeho plnění a hodnotou dlužníkovu vzájemného plnění, v čistém zisku, jehož by věřitel byl docílil úplným provedením dlužního poměru (srov. důvodovou zprávu k § 113 III. dílčí novely). Škoda, vzešlá prodávateli nesplněním kupní smlouvy, rovná se tedy rozdílu mezi ujednanou cenou kupní a mezi hodnotou předmětu koupě, po srážce výdajů, jež prodávatel ušetřil následkem zrušení smlouvy, jako poplatků a pod. Svépomocný prodej na účel obmeškání kupitele jest přípustným podle čl. 354 obch. zák. pouze při koupi obchodní, podle práva občanského jest vyloučen. Pro posouzení nároku žalobců na náhradu škody jest proto lhostejno, zač později svou nemovitost prodali, okolnost ta nepřichází tu vůbec v úvahu. Žalobci by mohli svůj nárok na náhradu opodstatnit pouze důkazem, kolik by byli vyzískali prodejem nemovitosti za kupní cenu 95.000 K, tedy jen důkazem, oč menší ujednané kupní ceny byla obecná hodnota prodané nemovitosti v době, kdy uplynula lhůta k dodatnému plnění, žalovaným poskytnutá, a to hodnota, kterou nemovitost měla hledíc