

Čís. 8098.



Odmítl-li soud první stolice skutkový přednes stran (§ 179 druhý odstavec a § 275 druhý odstavec c. ř. s.) a odvolací soud jeho postup schválil, není proti tomu opravného prostředku.

Smlouva sprostředkovatelská.

Dal-li příkazatel sprostředkovateli nemovitost do výhradného prodeje na určitou dobu, nesmí v této době odvolati příkaz bez důležitého důvodu a jest povinen použítí při prodeji sprostředkovatelových služeb. Odmítl-li příkazatel bez podstatných důvodů uchazeče přivedeného mu sprostředkovatelem a pak ve lhůtě vyhrazené sprostředkovateli prodal dům jinému uchazeči za stejných nebo dokonce ještě nepříznivějších podmínek, jest povinen zaplatiti sprostředkovateli smlouvenou provisi po srážce případných výloh, jež snad sprostředkovatel ušetřil tím, že nemohl pokračovati ve sprostředkovatelské činnosti, — leč že by příkazatel prokázal, že tu byly zvláštní okolnosti, pro které při rozumném uvažování stavu věci nebylo lze od něho žádati, by svolil ku smlouvě s uchazečem, jehož mu přivedl sprostředkovatel.

(Rozh. ze dne 1. června 1928, Rv I 1742/27.)

Žalobě sprostředkovatele o zaplacení provise za sprostředkování prodeje vily, bylo vyhověno soudy všech tří stolic, Nejvyšším soudem z těchto

důvodů:

Soud první stolice přijal při ústním jednání ze dne 24. března 1927 k protokolu zápisek žalovaného, obsahující nový důkazní a z části i nový skutkový přednes. V protokolu o ústním jednání není sice uvedeno, že soud tento přednes odmítl podle § 179 druhý odstavec, 275 druhý odstavec c. ř. s., ale podle stavu věci není pochyby, že tu jde o přednes odmítnutý soudem podle zmíněných zákonných ustanovení. Na odvolání žalovaného schválil odvolací soud postup soudu prvního, odvolává se na ustanovení § 278 druhý odstavec c. ř. s. a poukazuje k tomu, že skutková tvrzení a nabídnutí důkazů, v zápisku obsažená, stala se až po výsledku stran, ač okolnosti ty i prostředky průvodní byly žalovanému již na počátku sporu známy. Z tohoto odůvodnění jest zřejmo, že také odvolací soud odmítá zmíněný přednes žalovaného proto, poněvadž byl učiněn v patrném úmyslu, spor protáhnouti. Jde tudíž o souhlasná usnesení obou nižších soudů, jimiž přednes stran prohlášen byl za nemístný, proti nimž podle § 528 c. ř. s. není dalšího opravného prostředku (sb. n. s. čís. 4570).

Ani jinak není dovolání opodstatněno. Dá-li příkazatel sprostředkovateli dům do výhradného prodeje na určitou dobu, nesmí v této době příkaz bez důležitého důvodu odvolati a jest povinen, použítí při prodeji služeb sprostředkovatelových. Nesmí tedy v této lhůtě dům pro-

dati ani sám ani pomocí jiného sprostředkovatele. To plyne ze slov »do výhradního prodeje«. Obejde-li sprostředkovatele při prodeji, porušuje tím smlouvu a, ušla-li sprostředkovateli následkem toho provise, jest podle § 1294 a 1295 obč. zák. povinen mu ji nahraditi. Ustanovení § 1168 obč. zák., jehož se dovolává soud druhé stolice, zde použiti nelze, poněvadž smlouva sprostředkovatelská není smlouvou o dílo. Sprostředkovatel má nárok na provisi jen tehdy, když dojde jeho přičiněním ke smlouvě, příkazatelem zamýšlené. Náleží tedy jemu, žádá-li náhradu provise, by především prokázal, že ve stanovené lhůtě přivedl nebo by byl přivedl uchazeče, ke koupi ochotného a schopného. Příkazatel ovšem úmluvou se sprostředkovatelem neztratil právo volně se o tom rozhodnouti, zda a komu z navržených uchazečů a zač chce dům prodati. Avšak odmítne-li bez podstatných důvodů uchazeče, přivedeného mu sprostředkovatelem, a pak ve lhůtě sprostředkovateli vyhrazené dům prodá jinému uchazeči za stejných nebo dokonce nepříznivějších podmínek, než mu byl ochoten poskytnouti uchazeč, sprostředkovatelem přivedený, nelze si vyložití jeho jednání jinak, než že tak učinil proto, by připravil sprostředkovatele o provisi. Příkazatel musel by tedy na svou obranu prokázati, že tu byly zvláštní okolnosti, pro které při rozumném uvažování stavu věci nebylo lze od něho žádati, by svolil ke smlouvě s uchazečem, jehož mu sprostředkovatel přivedl. Neprokáže-li to, jest povinen, sprostředkovateli zaplatiti smluvenou provisi, ovšem po srážce případných výloh, které snad tento ušetřil tím, že nemohl pokračovati ve své činnosti sprostředkovatelské. V souzeném případě žalobce prokázal, že našel v osobě Dr. G-a uchazeče, který se vážně o dům ucházel a byl schopen smlouvu splniti. Žalovaný se s Dr. G-em nedohodl, požádav od něho kupní cenu 900.000.— Kč, na kterou Dr. G. nepřistoupil, ale pak prodal, ještě ve lhůtě žalobci vyhrazené, dům jinému kupci, Emilu Sch-ovi, za 800.000.— Kč. Proč tomuto uchazeči snížil cenu o 100.000 Kč a Dr. G-ovi ne, žalovaný ve sporu nijak nevysvětlil a ani netvrdil, že Dr. G. nechtěl přistoupiti ani na tuto sníženou cenu. Jako sprostředkovatel byl ovšem žalobce povinen hájiti zájmy svého příkazatele. Avšak žalobce by se nebyl prohřešil proti svým povinnostem, ani kdyby byl Sch-a od kupu zrazoval. Neboť prodej Sch-ovi byl protismluvním a nelze na žalobci žádati, by žalovaného ještě podporoval při jeho protismluvním jednání k vlastní škodě. Neobstojí tedy ani námitka, že žalobce se stal nehodným odměny.

Čís. 8099.

Sprostředkovatelská smlouva.

Sprostředkovateli nepřisluší nárok na provisi, pojmenoval-li sice zjednateli kupce, jednání se však napotom rozbilo a ku koupi došlo teprve přičiněním třetí osoby.

(Rozh. ze dne 1. června 1928, Rv I 1779/27.)