

se zákonem, vyplývá z § 10 druhý odstavec zákona. Podle tohoto ustanovení zákona jest rozklad do konečného potvrzení sborového soudu předložiti tomuto soudu, nikoli soudu poručenskému, jak by tomu bylo, kdyby šlo o rozhodnutí tohoto soudu, stížnost pak jde ke sborovému soudu druhé stolice. Zemřela-li tudíž osvojitelka Josefina H-ová, jak jest zjištěno, dne 24. října 1928, tudíž před 27. říjnem 1923, kdy krajský soud jako nadřízený sborový soud schválil, správně potvrdil, usnesení poručenského soudu, jímž tento rozhodl konečně o žádosti o osvojení, vyslovily nižší soudy správně, že schválení smlouvy nemá podle § 8 (3) uved. zák. účinku, pokud osvojenka byla osvojena též Josefinou H-ovou.

### Čís. 8883.

#### Sprostředkovatelská smlouva.

Ustanovení dohodčí smlouvy ve schváleném provozovacím řádu a v poplatkové sazbě jsou závazná pro stranu, byla-li jí sdělena způsobem zákonem předepsaným (§ 4 zákona ze dne 19. srpna 1925, čís. 203 sb. z. a n.) aniž pak záleží na tom, zda se strana s nimi skutečně obeznámila, čili nic. Nebyla-li však tato zákonná forma zachována, neplatí tato ustanovení pro stranu, ani kdyby podmínky jiných sprostředkovatelů znala nebo se o nich dozvěděla.

Nebylo-li nic jiného ujednáno, má sprostředkovatel nárok na provisi teprve, až došlo ke smlouvě zamýšlené příkazcem. Je-li splatnost smlouvy závislá na úředním schválení smlouvy, má nárok na provisi teprve, až byla schválena, a je-li podmíněná, teprve až se výminka splnila. Do té doby mohou strany od smlouvy odstoupiti, aniž jest příkazce z toho sprostředkovateli práv.

(Rozh. ze dne 13. dubna 1929, Rv II 542/28.)

Žalobce, postupník sprostředkovatele Josefa J-a, domáhal se na žalovaném zaplacení odměny za sprostředkování koupě dvoru K. P r o c e s n í s o u d p r v é s t o l i c e žalobu zamítl. O d v o l a c í s o u d napadený rozsudek potvrdil. D ů v o d y: Sprostředkovatel Josef J. měl sprostředkovati kup nemovitosti, jež byla Státním pozemk. úřadem zabrána a podléhala, jak odvolatel sám připouští, kupní smlouva schválení Státního pozemkového úřadu. Sprostředkovatel musil s tím počítati, že smlouva nebude schválena a že pak nároku na provisi nenabývá. Kupní smlouva nebyla ani ke schválení předložena, poněvadž prodavatelův zástupce již předem věděl, že smlouva nebude schválena, poněvadž kupní smlouva týkající se jiných dvorů velkostatku B. nebyla schválena. Nedošlo tudíž k definitivnímu kupu a nenabyl J., postupitel zažalované pohledávky, nároku na provisi, poněvadž se činnost jeho minula s výsledkem, předpokládaným oběma stranami, a žalobce ani netvrdil, že byla provise vymíněna i pro tento případ. Není proto ani třeba odvolávati se na ustanovení čl. 82 obch. zák. Jen kdyby zaviněním, obmyslným chováním žalovaného nebylo došlo ke schválení kupní smlouvy, příslušela by přes to sprostředkovateli provise. Zavinění takové žalobce ani netvrdil a nevyplývá z výsledku průvodního řízení, že nedošlo ke schválení kupní smlouvy

následkem obmyslného chování žalovaného, směřujícího k tomu, by byl zmařen nárok sprostředkovatelův na odměnu. Postupitel zažalované pohledávky nevymínil si, jak zjištěno, zvláště odměnu za svou činnost bez ohledu na uskutečnění kupu. Žalobce nemůže se dovolávat ustanovení §§ 1155 a 1168 obč. zák. Žalobci byl podle jeho přednesu postoupen žalobní nárok ze sprostředkovatelské smlouvy, a to ze smlouvy na 2% provise z kupní ceny, může tudíž žalobce jako postupník opírat se jen o tuto smlouvu. Ustanovení §§ 1155, 1168 obč. zák. předpokládají úplně odlišný nárok od nároku na provisi, předpokládají, že o provisi nebylo nic ujednáno. Tohoto předpokladu tu není, takže eventuální nárok z §§ 1155, 1168 obč. zák. nebyl odvolateli postoupen a nemůže se proto odvolatel dovolávat těchto zákonných ustanovení.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolání.

#### D ů v o d y:

Pro dohodčí smlouvu žalobce se žalovaným neplatí ani sazby gremia realitních sensálů v Praze, ani domnělé zvyklosti v realitním sprostředkovatelství, jichž se žalobce dovolává. Podle § 4 zákona čis. 203/25 o realitním sprostředkovatelství musí si sprostředkovatel vyžádati úřední schválení provozovacího řádu a poplatkové sazby, podle nichž se chce ve své živnosti řídit; provozovací řád a poplatkovou sazbu, opatřenou schvalovací doložkou, jest vyvěsiti v místnostech určených pro jednání se stranami a sprostředkovatel jest povinen, převezme-li sprostředkování, doručiti straně při zahájení jednání exemplář schválené sazby poplatkové a zachovati se přesně podle této sazby. Tato ustanovení mají podle důvodové zprávy (tisk. čís. 2083) chrániti obyvatelstvo a živnostníky samy, by smlouva byla založena na poctivých základech úředně schváleného provozovacího řádu i přiměřené poplatkové sazby, jimi má býti zabezpečena vzájemná důvěra a vyvarováno se právní nejistoty a vznikajících z ní zbytečných a nákladných sporů. Podle tohoto účelu zákona nelze předpisu § 4 rozuměti jinak, než že zavazuje sprostředkovatele, by provozovacím řádem a poplatkovou sazbou stanovil a úřadu ke schválení předložil podmínky, které mají platiti pro dohodčí smlouvu se zákazníky, a že ustanovuje formu, kterou sprostředkovatel musí zachovati, by se tyto, jím stanovené a úředně schválené podmínky, staly v jednotlivém případě součástí dohodčí smlouvy. Z toho plyne, že ustanovení dohodčí smlouvy, obsažená ve schváleném řádě provozovacím a poplatkové sazbě, jsou závazná pro stranu, když jí byla sdělena způsobem zákonem předepsaným (vyvěšením a doručením, při styku písemném arcit' zasláním) a že pak nezáleží na tom, zda strana se s nimi skutečně obeznámila čili nic, kdežto nebyla-li zákonná forma zachována, tato ustanovení pro stranu neplatí, ani kdyby strana podmínky jiných sprostředkovatelů znala neb se o nich dověděla. Tím tedy, že sprostředkovatel J. sdělil žalovanému, že mu bude účtovat provisi podle sazeb, — a jak J. tvrdí též podle zvyků — gremia sensálů, nestaly se tyto ani co do výše ani co do podmínek provise součástí dohodčí smlouvy se žalovaným, třebaže tento, nenamítaje nic proti sdělení J-ovu, použil jeho služeb. Z ustanovení § 4 nelze ovšem souditi, že jinak, než způsobem tam předepsaným nelze ujednati dohodčí smlouvu.

Ale, nebyl-li zachován předpis § 4, platí o smlouvě jen to, co bylo umluveno zvláště a jinak všeobecná právní pravidla. Podle těchto (§§ 863 druhý odstavec a 914 obč. zák.) jest sice hleděti též ke zvyklostem poctivého obchodu. Avšak takovou zvyklostí není, že dohodné jest splatné ihned, jakmile se strany dohodnou, i když smlouva vyžaduje ještě úředního schválení, nýbrž jest to, jakž vyplývá z posudku znalce B-a, ustanovením provozovacího řádu a poplatkové sazby gremia sensálů, tedy smluvní podmínkou, které se žalobce, jak bylo dovedeno, nemůže dovolávati. Nebylo-li však nic jiného platně ujednáno, má sprostředkovatel nárok na provisi teprve, až došlo ke smlouvě příkazcem zamýšlené. Je-li platnost smlouvy závislá na úředním schválení smlouvy, má nárok na provisi teprve až byla schválena, a, je-li podmíněna, teprve až výminka nastala. Poněvadž mu do té doby nárok nevznikne, mohou strany do té doby, než bylo schválení uděleno nebo než se smlouva stala nepodmíněnou, od smlouvy odstoupiti, aniž jest příkazce z toho sprostředkovateli práv. Podle § 7 zák. záb. byla smlouva o koupi dvoru K. bez schválení Státního pozemkového úřadu neplatná. Žalobce nemá tedy nároku na provisi, když strany smlouvu zrušily, než došlo k jejímu schválení. Nehledíc k tomu zjistil první soud, a toto zjištění nebylo změněno odvolacím soudem, že žádná strana nezažádala o schválení, nýbrž, že zmocněnec prodatelův, dovědév se o tom, že jiná smlouva, týkající se jiných částí velkostatku B., nebyla Státním pozemkovým úřadem schválena, neměl již zájmu na prodeji dvora K. a že pak smluvní strany vzájemnou dohodou kupní smlouvu zase zrušily. Soud tu má patrně na mysli ustanovení kupní smlouvy a seznání svědka Dr. T-a, podle níž kupní smlouva se žalovaným byla také podmíněna tím, že Státním pozemkovým úřadem budou schváleny také ostatní odprodeje od statku B. a že tato výminka nenastala, poněvadž schválení kupních smluv o ostatních částech statku B. bylo Státním pozemkovým úřadem odepřeno. Smlouva o dvoru K. tedy již z toho důvodu nenabyla účinnosti a nezáleží na tom, že strany mimo to ještě zvláštní dohodou prohlásily smlouvu za zrušenou.

#### Čís. 8884.

**Vedoucí závodní inženýr briketárny jest obchodním pomocníkem podle § 2 čís. 1. zákona o obch. pom.**

**Zavázal-li se zaměstnavatel služební smlouvou platiti za zaměstnance daň z příjmu, jest živnostenský soud příslušným i pro žalobu zaměstnance na zaměstnavatele o zaplacení daně, třebaš platební příkaz, jímž byla daň dodatečně předeepsána, byl vydán teprve po ukončení služebního poměru.**

(Rozh. ze dne 18. dubna 1929, R I 232/29.)

Žalobce byl vedoucím inženýrem u žalované firmy. Podle služební smlouvy zavázala se žalovaná firma platiti za něho daň z příjmu. Po skončení služebního poměru domáhal se žalobce proti žalované firmě, by byla uznána povinnou zaplatiti eráru daň z příjmu dodatečně mu vy-