

rozsudku, kde se uvádí, že kupitelé vůz přímo žalovanému zaplatili. Okolnost, že žalobce neoznámil žalovanému objednávku, je bez významu, když žalovaný se dověděl o ní od kupitelů před tím, než jim vůz odevzdal. Bylo proto vedlejším, že žalovaný zaplatil též K-ovi částku 3.000 Kč za to, že jeho prostřednictvím a intervencí bylo umožněno sehnati potřebnou jednu třetinu zálohy na zakoupení vozu; neboť podle skutkového zjištění odvolacího soudu nebyl by žalovaný mohl dojednati prodej vozu, kdyby nebylo bývalo objednávky a činnosti žalobcovy, poněvadž kupitelé se dověděli o žalovaném jen prostřednictvím žalobcovým a jen jeho činností se dali pohnouti k tomu, by od žalovaného vůz objednali a koupili. Odporovalo by zásadě poctivosti a víry v obchodě (§ 914 obč. zák.), kdyby žalobce měl přijíti o provisi ve výši 4%, když žalovaný učinil smlouvu s kupiteli, s kterými přišel do potřebného styku jediné činností žalobcovou, třebaš za jiných podmínek, než ujednal žalobce. Správně uznal odvolací soud, že k prodeji došlo jeduak následkem činnosti žalobcovy, jednak následkem činnosti žalovaného, že obě činnosti nelze od sebe oddělití a že tu jde o případ upravený v druhém odstavci bodu 10 zastupitelského ujednání. Že činnost žalobcova měla pro uskutečnění prodeje význam, plyne z toho, že podle listiny o objednávce z 2. března 1930 byla tato pro kupce závazná jejich podpisem. Pro výklad zde uvedený mluví i bod 15 ujednání, podle něhož za předpokladu tam uvedeného při vozech, které žalovaný sám nebo jinými zástupci v okrese žalobcově nabídne a prodá, vyplatí žalobci 4% provise, jestliže se tento věci zúčastnil. Pro právní posouzení podle tohoto názoru bylo bez významu, že žalobce jako strana slyšený udal, že vycházel z předpokladu, že nešlo o smlouvu a objednávku, na kterou se vztahovalo zastupitelské ujednání. Žalobce opíral žalobní nárok o toto ujednání, učiniv o tom v žalobě přednes, který v tom směru jest jediné rozhodný, a dovolatel neuplatňuje, že žalobní nárok byl jen opřen o ujednání, které žalobce učinil s ním mimo zastupitelské ujednání, nýbrž jen tvrdil, že odvolací soud nesprávně vyložil ustanovení bodu 10 zastupitelského ujednání. Není proto třeba se obíratí vývody dovolatelovými v té příčině.

### Čís. 12418.

**Bylo-li stanovení výše nájemného přenecháno znalci, aniž byla určena lhůta, do které je měl znalec stanoviti, mohou strany odstoupiti od smlouvy, dokud nebyla výše nájemného znalcem stanovena.**

(Rozh. ze dne 3. března 1933, Rv II 74/33.)

Žalobci uzavřeli se žalovaným smlouvu, již mu pronajali obchodní místnosti ve svém domě s tím, že nájemné bude stanoveno znalcem. K stanovení nájemného znalcem nedošlo, načež žalobci od smlouvy odstoupili a domáhali se vyklizení žalovaného. Oba nižší soudy uznaly podle žaloby, o d v o l a c í s o u d z těchto důvodů: Strany,

ujednavše závaznou nájemní smlouvu, která má všechny znaky platné nájemní smlouvy, najmě určitelnost výše nájemného, přenechaly stanovení této výše znalci, kterého si vyvolí. Není třeba zabývatí se řešením otázky, zda tato třetí osoba jest do té míry určitá, by bylo vyhověno požadavkům § 1056 obč. zák., jehož předpisy podle §§ 1099, 1094 obč. zák. i tu platí. Jest jisto, že lhůta, do kdy tato třetí osoba má výši nájemného určití, nebyla zároveň smlouvou stanovena, což stejně patří k podstatným náležitostem takto ujednané smlouvy. Předpis § 1056 obč. zák. jest ustanovením výjimečným a dává stranám jinak mimořádné právo jednostranného odstoupení od smlouvy. Toto právo jest časově omezeno dobou, do které má býti nájemné číselně určeno, nebo, nebyla-li lhůta pevně stanovena, do které nájemné skutečně určeno bylo. Nebylo-li nájemné v takovémto případě třetí osobou, na niž strany pomýšlely; stanoveno, má každá smluvní strana právo jednostranně od smlouvy ustoupiti, při čemž pro otázku napotomní bezúčinnosti nájemní smlouvy jest bez významu, z jakých důvodů k určení nájemného nedošlo. V souzeném případě jest nesporno, že výše nájemného dosud nebyla způsobem smlouvou stanoveným určena. Jest jisto též, že žalobci i před žalobou i v žalobě projevíli rozhodnutí, že jednostranně od smlouvy odstupují. Nájemní smlouva tím pozbývá další právní účinnosti, takže žalovaný nemůže se již dovolávatí žádných práv k užívání sporných místností jako nájemník. Užívá jich dále bez právního důvodu a právem se žalobci domáhají na něm jich vyklizení a odevzdání.

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

#### D ů v o d y:

Jest souhlasiti s právním názorem odvolacího soudu, že tu jde o hotovou smlouvu nájemní, při níž souhlasnou vůlí smluvních stran bylo stanovení výše nájemného přenecháno znalci, kterého si strany vyvolí, neboť se v ujednání z 20. prosince 1925 uvádí, »co se týče nájemného nové smlouvy, vyvolíme si ke stanovení tohoto znalce« . . . . Poněvadž lhůta, do které znalec měl výši nájemného stanoviti, není v ujednání určena, nastal tu případ druhé věty § 1056 obč. zák., podle něhož mohou strany ještě od smlouvy odstoupiti, dokud výše nájemného znalcem nebyla stanovena. Jest zjištěno, že žalobci i dopisem z 26. dubna 1932, i žalobou projevíli vůli, že od smlouvy odstupují, k čemuž byli podle zmíněného zákonného ustanovení oprávněni, poněvadž před stanovením nájemného má každá strana právo jednostranně od smlouvy odstoupiti. Dovolatel projevuje v dovolání právní názor, že ke zrušení nájemní smlouvy v souzeném případě může řádně dojiti jen za předpokladů §§ 1112 až 1121 obč. zák., totiž za všeobecných předpokladů stanovených pro zrušení smlouvy nájemní, jež nebyly tvrzeny a nejsou dány. Jest však na omylu, poněvadž souzený případ jest posuzovati podle předpisu druhé věty § 1056 obč. zák., který podle předpisu § 1094 obč. zák. i tu platí, a podle toho má se v případech tam uvedených posuzovati věc tak, jako by nájemní smlouva nebyla ujednána, tedy v souzeném případě, že se nestala účinnou.