

o platnosti smlouvy Státním pozemkovým úřadem a nevyžádal si od tohoto posudek Státního pozemkového úřadu o významu a dosahu § 7 zák. zákona a doložky Státního pozemkového úřadu na kupní smlouvě ze dne 5. dubna 1926. Co se týče důkazu platnosti smlouvy a významu a dosahu ustanovení § 7 zák. zákona, budiž poukázáno k ustanovení § 271 c. ř. s., podle něhož jen právo v jiném státním území platné potřebuje důkazu, a i to jen, pokud je soudu neznámé. Ve věci přehlíží odvolání, že odstavec I. § 7 zák. ze dne 16. dubna 1919, čís. 215 sb. z. a n. doplněný zákonem ze dne 11. července 1919, čís. 387 sb. z. a n., a v doslovu zákona ze dne 11. března 1921, čís. 118 sb. z. a n., jenž ustanovuje, že zcizení, dělení, zavazení, pacht a nájem zabraného majetku vyžaduje svolení Státního pozemkového úřadu a jest bez něho neplatné, týče se pozemků, jež jsou součástí zabraného majetku. Jakmile však byl pozemek ze zabraného majetku se souhlasem Státního pozemkového úřadu vyňat, platí o něm jen podmínky a výhrady, které při povolení zcizení učinil Státní pozemkový úřad po rozumu § 7 (2) zák. zákona. Podle kupní smlouvy ze dne 5. dubna 1926 a schvalovací doložky Státního pozemkového úřadu ze dne 3. února 1928 učinil Státní pozemkový úřad jen výhradu, že ke každému dalšímu zcizení koupeného pozemku do deseti let jest zapotřebí svolení Státního pozemkového úřadu nebo místně příslušné jeho obvodové úřadovny, v čemž ovšem jest i zákaz zatížení pozemků, nikoliv však i zákaz pachtu a nájmu, poněvadž tento právní poměr nemůže vésti ke zcizení pozemku, takže, ani žalovaní přijali závaznou nabídku žalobců na propachtování pozemku na dobu patnácti let za 2.000 Kč, došlo k hotové pachtovní smlouvě téhož obsahu, neboť to, že strany předpokládaly nutnost schválení Státním pozemkovým úřadem, nemá vlivu na závaznost projevu vůle stran a na platnost smlouvy, poněvadž jde jen o omyl v předpokladu právní podmínky, který se obsahem projevu vůle stran nijak nedotýká.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání, poukávav k důvodům odvolacího soudu.

Čís. 10675.

Sprostředkovatelská smlouva.

Ujednání sprostředkovatele se zákazníkem jsou nicotná, pokud se odchylují v neprospěch strany od schváleného provozovacího řádu a poplatkové sazby.

Schválení provozovacího řádu a poplatkové sazby zemským úřadem, jež nařizuje § 4 zákona ze dne 19. srpna 1925, čís. 203 sb. z. a n., pro sprostředkovatelské živnosti, jest stanovením nejvyšších sazeb pro tuto živnost ve smyslu § 51 živn. řádu. Civilněprávní účinky stanovení nejvyšších sazeb jest posuzovati podle § 1059 obč. zák., avšak teprve počínajíc schválením provozovacího řádu a poplatkové sazby zemským úřadem. Schválení nepůsobí zpět na úmluvy již sjednané.

Sprostředkovatel, jenž provozuje sprostředkování, aniž si vymohl schválení provozovacího řádu a poplatkové sazby, propadá sice trestu

podle živnostenského řádu, ale sjednaná dohodčí smlouva nestává se neplatnou. Dohodčí smlouva není neplatná, když ten, kdo sprostředkuje obchod s nemovitostmi po živnostensku, k tomu vůbec nemá koncese.

Sprostředkovatel může býti činným pro obě strany a může si dáti od obou slíbiti odměnu.

(Rozh. ze dne 9. dubna 1931, Rv II 94/30.)

Realitní kancelář Františka F-a sprostředkovala prodej domu (hostince) žalovanou L-ovi, jenž zaplatil realitní kanceláři 2% z kupní ceny. Žalobou, o níž tu jde, domáhala se žalobkyně (postupnice realitní kanceláře) zaplacení 2% provise i na žalované prodávce domu. Oba nižší soudy žalobu zamítly, odvolací soud z těchto důvodů: Jde o provisi za sprostředkování, jež spadá pod úpravu, k níž došlo zákonem ze dne 19. srpna 1925, čís. 203 sb. z. a n. Podle § 4 tohoto zákona je každý žadatel o koncesi povinen předložit příslušnému úřadu ke schválení řád o provozování podniku, v němž musí býti přesně uveden způsob provozování živnosti a poplatková sazba. Podnikatel jest povinen, převezme-li sprostředkování, doručiti straně při zahájení jednání jeden exemplář schválení sazby a je povinen zachovati se při provozování podniku přesně podle sazby. Z celého doslovu § 4 cit. zák., jmenovitě z odst. (6) a (7) je patrné, že sprostředkovatel musí i ve styku se stranami zachovávat všecka ustanovení schváleného řádu, protože by se jinak účele, který podle důvodové zprávy zákon sledoval, ochrany stran a právní bezpečnosti nedalo ani dosáhnouti. Kdyby sprostředkovatel této povinnosti nedbal, provinil by se proti zákonnému předpisu a nemohl by podle názoru odvolacího soudu spravedlivě činiti nároky z jednání, které se protiví příkazu zákona. V souzeném případě byl provozovací řád úředně předložen, jeho pravost a správnost nebyla popřena. Ve smyslu druhého odstavce tohoto řádu smí sprostředkovatel požadovati poplatek jen od jedné strany, od té, která ho o sprostředkování požádala. V souzeném případě je mimo spor, že za sprostředkování byla již zaplácena provise od L-a a že tento o sprostředkování požádal. Proto žalobkyně již podle tohoto řádu nemůže nyní uplatňovati nárok na provisi ještě proti druhé straně. Mimo to nebyla splněna podmínka odst. 7 § 4 cit. zák., neboť nebylo ani tvrzeno, že J. žalované exemplář schválené sazby doručil; protože se podle skutkového děje jednání se žalovanou odehrávalo v jejím hostinci, nikoliv v místnosti právního předchůdce žalobkyně, neměla žalovaná vůbec možnost nahlédnouti do řádu a do sazby, ba nebyla o jejich jsoucnosti ani zpravena, ačkoli podle smyslu a účelu citovaného zákona bylo podle názoru odvolacího soudu povinností sprostředkovatelovou nekořistiti z této její nevědomosti, nýbrž ji náležitě poučiti. Ano se tak nestalo, nelze uznati nároku na provisi. S právním posouzením napadeného rozsudku lze potud souhlasiti, že nepovstal závazek žalované k placení provise, a to ani v případě, kdyby, neznajíc pravý stav věci (§§ 871 a 1432 obč. zák.), byla provisi slíbila, a že byla oprávněna provisi odepřít, to tím spíše,

an i podle názoru odvolacího soudu sprostředkovatel nejednal v její prospěch, takže tu není ani nároku s hlediska § 1035 obč. zák., jak správně uznal i soud první stolice.

Nejvyšší soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a vrátil mu věc, by o ní znovu jednal a rozhodl.

D ů v o d y:

Odvolací soud má pravdu v tom, že ujednání sprostředkovatele se zákazníkem jsou nicotná, pokud se odchylují v neprospěch strany od schváleného provozovacího řádu a poplatkové sazby. Schválení provozovacího řádu a poplatkové sazby zemským úřadem, jež nařizuje § 4 zák. čís. 203/1925 pro sprostředkovatelské živnosti, není v podstatě než stanovením nejvyšších sazeb pro tuto živnost, jež připouští již § 51 živn. řádu pro drobný prodej věcí, patřících k nejnutnějším potřebám denní potřeby a pro určité živnosti tam jednotlivě vyjmenované. Jest vlastně rozšířením ustanovení § 51 živn. řádu na živnost sprostředkovatelskou a má též právní význam jako stanovení nejvyšších sazeb podle § 51 živn. řádu pro živnosti tam uvedené. Civilněprávní účinky stanovení nejvyšších sazeb jest posuzovati podle § 1059 obč. zák. Toto ustanovení prohlašuje, byla-li pro zboží stanovena sazba, vyšší cenu za protizákonnou. Úmluva se tedy přičí potud zákonu, pokud sjednaná cena převyšuje stanovenou sazbu, a jest potud podle § 879 obč. zák. nicotná. Co ustanovuje § 1059 obč. zák. o překročení sazeb stanovených úřadem pro zboží, musí obdobně platiti i pro překročení úředních sazeb pro výkony živnostenské, neboť účel stanovení sazeb i pro zboží i pro výkony živnostníků, pro které zákon takové stanovení připouští nebo nařizuje, jest též, ochrana veřejného zájmu. Avšak tento právní účinek nastane teprve stanovením sazeb, tedy při sprostředkovatelské živnosti teprve schválením provozovacího řádu a poplatkové sazby zemským úřadem. Jím má býti upravena živnostníková odměna pro budoucnost; schválení nepůsobí zpět na úmluvy již sjednané, poněvadž to zákon neustanovuje. Provozovací řád a poplatková sazba Františka F-a, jež odvolací soud položil za základ svému rozhodnutí, byly zemským úřadem schváleny dne 11. ledna 1928, kdežto sprostředkovatelská smlouva, jež jest předmětem sporu, byla podle zjištění prvního soudu, které v odvolacím řízení zůstalo nedotčeno, sjednána již na podzim roku 1927. Provozovací řád a poplatková sazba tedy neplatily pro tuto smlouvu, a nebylo tvrzeno, že František F. měl v této době schválené jiný řád a sazbu. Nelze tudíž sprostředkovatelskou smlouvu sjednanou se žalovanou pokládati za neplatnou proto, že se přičila provozovacímu řádu a poplatkové sazbě schváleným pro živnost Františka F-a. Odvolací soud míní, že nelze uznati nárok na provisi ani proto, že se František F., pokud se týče jeho zaměstnanec, nezachoval podle sedmého odstavce § 4 zák. čís. 203/1925, neodevzdav žalované exemplář schválené sazby. Kdyby platnost sprostředkovatelské smlouvy byla závislá na zachování tohoto ustanovení, byla by ovšem smlouva neplatná i tehdy, když ji František F. ujednal

se žalovanou dříve, než si vymohl podle § 4 osmý odstavec zák. čís. 203/1925 schválení provozovacího řádu a poplatkové sazby pro svou živnost, neboť, dokud tak neučinil, nemohl se ani zachovati podle sedmého odstavce § 4. Než mínění odvolacího soudu je právně mylné. Sprostředkovatel, který provozuje sprostředkování, aniž si podle osmého odstavce § 4 vymohl schválení provozovacího řádu a poplatkové sazby, propadá sice trestu podle živnostenského řádu, ale sjednaná smlouva dohodčí nestává se nezachováním tohoto předpisu neplatnou, poněvadž to zákon neustanovuje, právě tak, jako dohodčí smlouva není neplatná, když ten, kdo sprostředkuje obchod s nemovitostmi po živnostensku, k tomu vůbec nemá koncesi (sb. n. s. čís. 8562 a j.). Nelze však přisvědčiti ani mínění soudu první stolice, že mezi žalovanou a Františkem F-em nebyla sjednána dohodčí smlouva, předpokládajíc ovšem, že jest pravda, co tvrdí žalobkyně, že se žalovaná zavázala zaplatiti 2% provisi z kupní ceny, když k prodeji dojde. Ujednala-li žalovaná se zástupcem Františka F-a provisi pro případ, že prodej bude uskutečněn, rozumí se samo sebou, že tím zároveň ujednala s ním dohodčí smlouvu. František F. dostal své povinnosti ze smlouvy, ježto svým zaměstnancem přivedl žalované koupěchtivého L-a a ji s ním seznámil. Také příčinná souvislost mezi touto činností a dojednáváním kupu je zjevná, poněvadž by nebylo ke kupu došlo, kdyby zaměstnanec Františka F-a nebyl kupce přivedl. Nezáleží na tom, že si Jan L. první zjednal Františka F-a; sprostředkovatel může býti činným pro obě strany a může si od obou dáti slíbiti odměnu (sb. n. s. čís. 8359). Je tedy také názor prvního soudu, že slib žalované, zaplatiti provisi, je pouhým slibem darovacím, právně mylný. Že žalovaná svůj slib, zaplatiti provisi, odvolala, jak míní soud první stolice, nemělo by právní význam, poněvadž žalovaná přes to použila služeb Františka F-a, a následkem jeho činnosti došlo k sjednání kupní smlouvy. Rozhodnutí sporu závisí tedy na tom, zda jest pravdivé tvrzení žalobkyně, že se žalovaná zavázala zaplatiti Františku F-ovi 2% provisi, když se kup uskuteční. Skutková zjištění soudu první stolice, týkající se této otázky, byla odvolacím důvodem nesprávného ocenění důkazů dotčena, a bylo proto povinností odvolacího soudu, by je přezkoumal celé, i co do výpovědí svědků průvodních, i vývodních (§§ 488, 498 c. ř. s.). Poněvadž odvolací soud tak neučinil, bylo jeho rozsudek podle § 510 c. ř. s. zrušiti a naříditi mu, by o věci znovu jednal a rozhodl.

Čís. 10676.

Uložil-li zmocněnec podle plné moci zmocnitelovy peníze na vkladní knížky, opatřil je však bez zmocnitelovy vůle hesly, může býti zmocnitelem žalován, by mu sdělil hesla neb aby knížky devinkuloval.

(Rozh. ze dne 9. dubna 1931, Rv II 813/30.)

Žalobce ponechal žalované, své manželce, od převratu do rozvodové rozepře zcela správu svého majetku, jmenovitě vybírání honorářů a vy-