

BGer 4A 213/2023 vom 9. Oktober 2023

Bundesgericht, 2023-10-09, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_213_2023

FR: TF 4A 213/2023 du 9 octobre 2023

IT: TF 4A 213/2023 del 9 ottobre 2023

Regeste

contratto di mediazione, | Diritto contrattuale

Erwägungen

E. 1

Il ricorso in materia civile è presentato tempestivamente (combinati art. 46 cpv. 1 lett. a e 100 cpv. 1 LTF) da una parte soccombente nella procedura cantonale (art. 76 cpv. 1 lett. a LTF) ed è volto contro una sentenza finale (art. 90 LTF) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 LTF) in una causa civile (art. 72 cpv. 1 LTF) con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.-- (art. 74 cpv. 1 lett. b LTF). Sotto questo profilo il ricorso è ricevibile.

E. 2

Il Tribunale federale applica d'ufficio il diritto federale (art. 106 cpv. 1 LTF). Tuttavia, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione imposto dall' art. 42 cpv. 1 e 2 LTF , di regola considera solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso, fatti salvi i casi di errori giuridici manifesti (DTF 140 III 86 consid. 2). Giusta l' art. 42 cpv. 2 LTF nei motivi del ricorso occorre spiegare in modo conciso perché l'atto impugnato viola il diritto. Un ricorso non sufficientemente motivato è inammissibile (DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4). Per soddisfare le esigenze di motivazione, il ricorrente deve confrontarsi con l'argomentazione della sentenza impugnata e spiegare in cosa consista la violazione del diritto. Egli non può limitarsi a ribadire le posizioni giuridiche assunte durante la procedura cantonale, ma deve criticare i considerandi del giudizio attaccato che ritiene lesivi del diritto (sentenza 4A_273/2012 del 30 ottobre 2012 consid. 2.1, non pubblicato in DTF 138 III 620). Secondo il principio dell'esaurimento delle vie di ricorso, è possibile ricorrere solo contro le decisioni di un'autorità cantonale di ultima istanza (art. 75 cpv. 1 LTF), il che significa che i rimedi giuridici cantonali non devono essere stati utilizzati solo formalmente, ma anche esauriti materialmente (DTF 143 III 290 consid. 1.1, con rinvii). In concreto le critiche sollevate dal ricorrente contro il giudizio del Pretore, che - a suo dire - avrebbe violato il suo diritto di essere sentito e l' art. 157 CPC , anche con riferimento alla deposizione della teste C._____, sono inammissibili.

E. 3

Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sugli accertamenti di fatto svolti dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF), che sono vincolanti. A questi appartengono sia le constatazioni concernenti le circostanze relative all'oggetto del litigio sia quelle riguardanti lo svolgimento della procedura innanzi all'autorità inferiore e in prima istanza, vale a dire gli accertamenti che attengono ai fatti procedurali (DTF 140 III 16 consid. 1.3.1, con riferimenti). Il Tribunale federale può unicamente rettificare o completare

l'accertamento dei fatti dell'autorità inferiore, se esso è manifestamente inesatto o risulta da una violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF (art. 105 cpv. 2 LTF). "Manifestamente inesatto" significa in questo ambito "arbitrario" (DTF 147 V 35 consid. 4.2; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). La parte che critica la fattispecie accertata nella sentenza impugnata deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l' art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 140 III 264 consid. 2.3, con rinvii). Essa deve spiegare in maniera chiara e circostanziata in che modo queste condizioni sarebbero soddisfatte (DTF 140 III 16 consid. 1.3.1, con rinvii). Se vuole completare la fattispecie deve dimostrare, con precisi rinvii agli atti della causa, di aver già presentato alle istanze inferiori, rispettando le regole della procedura, i relativi fatti giuridicamente pertinenti e le prove adeguate (DTF 140 III 86 consid. 2). Se la critica non soddisfa queste esigenze, le allegazioni relative a una fattispecie che si scosta da quella accertata non possono essere prese in considerazione (DTF 140 III 16 consid. 1.3.1). L'eliminazione del vizio deve inoltre poter essere determinante per l'esito del procedimento (art. 97 cpv. 1 LTF).

E. 4.1

Pur avendo esaminato anche nel merito l'appello, secondo la Corte cantonale buona parte delle argomentazioni erano irricevibili, poiché consistevano in una contrapposizione di tesi soggettive dell'appellante alle conclusioni del Pretore, prive di ogni confronto con il suo giudizio (art. 311 CPC).

E. 4.2

Il ricorrente contesta la decisione di (parziale) inammissibilità del suo appello (art. 311 CPC), asserendo di non essersi limitato a riproporre la propria versione, ma di aver censurato puntualmente la sentenza del Pretore con critiche motivate. In particolare, l'avrebbe biasimato di aver basato la sua valutazione solo sulla deposizione di una teste, senza considerare le sue allegazioni, né gli altri i documenti da lui menzionati nell'appello, che avrebbero dimostrato l'interposizione dell'opponente nelle trattative.

E. 4.3

L'appello deve essere scritto e motivato (art. 311 cpv. 1 CPC). Tale norma non precisa il contenuto del rimedio. Secondo la giurisprudenza, oltre alla motivazione in senso proprio, l'appello deve contenere le conclusioni. Dall'allegato deve risultare che l'appellante impugna la decisione di primo grado e le modifiche che intende ottenere (DTF 137 III 617 consid. 4.2.2). Nella motivazione del gravame l'appellante deve dimostrare che i considerandi della decisione impugnata sono errati e la sua argomentazione deve essere sufficientemente esplicita per essere compresa dall'autorità d'appello, il che presuppone un'indicazione precisa dei passaggi della decisione che contesta e dei documenti dell'incarto su cui si basa la sua critica (DTF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1; sentenza 4A_555/2022 dell'11 aprile 2023 consid. 3.1). Anche se l'autorità d'appello applica il diritto d'ufficio (art. 57 CPC), il processo è diverso in seconda istanza, vista la sentenza già emessa. Il ricorrente deve cercare di dimostrare che la sua tesi si impone su quella del giudizio impugnato. Non può semplicemente riproporre le allegazioni di fatto o gli argomenti giuridici fatti valere in prima istanza, ma deve cercare di stabilire che la decisione impugnata è errata per quanto riguarda i fatti accertati o le conclusioni giuridiche tratte da essi. Può farlo solo ripresentando l'impostazione del primo giudice e sottolineando le lacune del suo ragionamento (sentenze 4A_297/2021 del 3 febbraio 2022 consid. 4.3; 4A_611/2020 del 12 luglio 2021 consid. 3.1.2; 4A_397/2016 del 30 novembre 2016 consid.

3.1). Nel caso concreto può rimanere indecisa la questione a sapere se le censure di appello fossero sufficientemente motivate, poiché la Corte cantonale, pur avendo giudicato il gravame "in buona parte" inammissibile, l'ha respinto anche nel merito, confrontandosi esplicitamente con i messaggi WhatsApp evocati dall'insorgente (doc. R) e - almeno implicitamente - con l'email del 23 ottobre 2019 (doc. AE), laddove ha concluso che gli atti dell'opponente non avevano recato pregiudizio ai rispettivi interessi dei contraenti (cfr. sentenza impugnata, consid. 8). Davanti al Tribunale federale il ricorrente non fa valere di aver formulato delle critiche di appello reputate inammissibili e non vagliate dai giudici ticinesi nella loro sentenza. La censura non ha dunque portata pratica e in appresso saranno esaminate le censure sollevate contro le altre motivazioni addotte dalla Corte cantonale per respingere l'appello.

E. 5

Secondo l' art. 415 CO , perde il diritto alla mercede e al rimborso delle spese il mediatore che, contrariamente ai patti, agisce anche nell'interesse dell'altra parte o, contrariamente alle norme della buona fede, si fa promettere una ricompensa anche da quella. La prima ipotesi, che qui ci interessa, è quella del mediatore che viola i propri obblighi di fedeltà (cfr. art. 412 cpv. 2 CO , che rimanda all' art. 398 cpv. 2 CO), agendo nell'interesse del cliente potenziale in dispregio degli obblighi assunti verso il mandante (DTF 141 III 64 consid. 4.1, con rimandi). L' art. 415 CO va interpretato in modo restrittivo: sanziona la situazione eccezionale nella quale il mediatore agisce contemporaneamente per il mandante e per il suo futuro contraente, senza che occorra provare un danno (sentenze 4A_617/2019 dell'11 maggio 2020 consid. 6.3; 4A_529/2015 del 4 marzo 2016 consid. 4.1). Gli obblighi del mediatore sono analoghi a quelli del mandatario (art. 412 cpv. 2 e 398 cpv. 2 CO). Egli deve curare gli interessi del mandante e astenersi da qualsiasi atto che possa danneggiarlo. La misura di questi obblighi varia a seconda delle circostanze e della natura dell'incarico ricevuto. Il mediatore per interposizione ha generalmente doveri più estesi di quello per indicazione (sentenze 4A_617/2019 dell'11 maggio 2020 consid. 6.3; 4A_329/2019 / 331/2019 del 25 novembre 2019 consid. 7.1; 4A_529/2015 del 4 marzo 2016 consid. 4.1).

E. 5.1

Esaminando nel merito il gravame, la Corte cantonale lo ha respinto in assenza di prove a sostegno di un doppio mandato di mediazione da parte dell'attore: l'osservazione sul prezzo di vendita reputato un po' alto da quest'ultimo, da lui esplicitata al convenuto il giorno prima di indicargli i potenziali acquirenti, non configurava una contrattazione del prezzo, ma solo una richiesta di chiarimenti; l'ottenimento del cambio di destinazione dell'appartamento e del permesso di residenza degli acquirenti e la concessione della licenza edilizia, conseguiti grazie anche all'attore, profittavano per finire a entrambi i contraenti. Certo, l'attore avrebbe funto da rappresentante degli acquirenti, residenti all'estero, ma egli aveva ratificato accordi basati su decisioni prese in precedenza dai suoi rappresentati con il venditore. La Corte cantonale ha infine rilevato la fragilità delle critiche all'affidabilità della testimonianza di un'acquirente, giudicata dall'appellante interessata, e constatato che costui non aveva censurato l'accertamento del Pretore secondo cui le parti contraenti erano sempre informate degli atti del mediatore svolti nell'interessi di tutti e senza pregiudizio per i rispettivi interessi.

E. 5.2

Riguardo al diritto alla mercede, l'insorgente rimprovera alla Corte di appello di aver accertato i fatti in modo manifestamente inesatto e di aver violato l' art. 415 CO .

E. 5.2.1

Secondo l'insorgente il primo giudice avrebbe (solo) accertato che l'opponente non aveva interferito nelle trattative di vendita, perciò la Corte d'appello non poteva concludere che l'accertamento del Pretore secondo cui non vi erano prove di un doppio mandato di mediazione da parte dell'opponente, fosse corretto. Il ricorrente stesso, però, riconosce che in concreto è solo discorso d'un agire dell'opponente nell'interesse dell'altra parte (ricorso, pag. 5 e 9) e non d'una promessa di una ricompensa e dunque di un doppio mandato. La critica, perciò, è inconsistente.

E. 5.2.2

Per il ricorrente l'opponente avrebbe agito anche nell'interesse dell'altra parte e la Corte cantonale avrebbe sorvolato sui motivi da lui illustrati nell'appello e provati con i doc. R (pag. 1, 3 e 4) e AE. Essi attesterebbero un'interposizione dell'opponente a nome e per conto dei potenziali acquirenti, avendo egli criticato il prezzo dell'immobile e le tempistiche per l'ottenimento del cambio di destinazione, fatto pressione per il rilascio della licenza edilizia, e negoziato, affinché i potenziali acquirenti potessero accedere all'attico prima del trasferimento di proprietà. Come emerge dai messaggi nel doc. R, inoltre, l'opponente avrebbe goduto della piena fiducia degli acquirenti nelle trattative e usato la sua posizione per fare pressione sul venditore a loro vantaggio. Il ricorrente afferma inoltre di aver contestato le dichiarazioni della teste C._____, in quanto contrastavano con il contenuto dei predetti doc. R e AE da lui citati.

E. 5.2.2.1

Orbene, sul prezzo di compravendita l'insorgente si limita a opporre la propria opinione alla valutazione della Corte cantonale, secondo cui i quesiti posti dall'opponente al ricorrente a tale riguardo, prima ancora di metterlo in contatto con i potenziali acquirenti, non configuravano una trattazione dello stesso, ma solo una richiesta di chiarimento. In assenza d'una motivazione sufficiente, il gravame è in proposito inammissibile. Non si misconosce che l'opponente abbia scritto al ricorrente riguardo all'impianto di aria condizionata di proporgli " da amico (...) una soluzione accettabile per C._____ e D._____ " e che, con riferimento alle tempistiche per il rilascio della licenza edilizia, " avremmo avuto un guaio serio " (cfr. doc. R, pag. 3 e 4). Tuttavia la Corte cantonale non ha violato il diritto federale considerando quell'invito a formulare una proposta sull'impianto di aria condizionata e la preoccupazione per il mancato rilascio della licenza edilizia, che allungava i tempi per il trapasso immobiliare, come prestazioni che miravano invece a trovare delle soluzioni nell'interesse di tutte le parti su questioni ancora insolute. Anche al riguardo il rimedio è infruttuoso.

E. 5.2.2.2

Che vi siano state delle discussioni sull'estensione del diritto di compera, che il 23 ottobre 2019 l'opponente abbia scritto all'avvocato del ricorrente, che i potenziali acquirenti avessero fiducia nell'opponente e che costui avesse discusso con il ricorrente o il suo patrocinatore riguardo all'esecuzione di un pagamento, potrà anche essere. L'insorgente, però, non spiega perché quegli atti non siano stati nell'interesse di entrambe le parti. In particolare, in merito al preteso pagamento, che si è sbloccato dopo la risposta del patrocinatore del ricorrente all'opponente sul rilascio della licenza edilizia, non risulta che

da quell'episodio i potenziali acquirenti avessero tratto vantaggi. A ben vedere l'insorgente non assevera di essere stato indotto a tollerare delle modifiche contrattuali a suo sfavore, né contesta l'accertamento dei giudici di appello secondo cui ciascuna parte contraente era informata degli atti del mediatore. Inoltre il 29 maggio 2020, ossia dopo i predetti messaggi WhatsApp ed email (doc. R e AE), egli ha concordato direttamente con i potenziali acquirenti un'ulteriore proroga fino al 30 settembre 2020 del diritto di compera, esercitato nel luglio del 2020. In queste circostanze anche la critica dell'affidabilità della testimonianza della teste C._____ si rivela infruttuosa. Ciò premesso, il giudizio impugnato resiste alla critica.

E. 5.2.3

In definitiva, contrariamente a quanto sostenuto dal ricorrente, nella fattispecie non vi è spazio per rimproverare all'opponente di aver violato i suoi obblighi di fedeltà nei confronti del ricorrente, perseguendo in modo abusivo gli interessi degli acquirenti ai sensi dell' art. 415 CO , che va interpretato in modo restrittivo (cfr. sopra, consid. 5).

E. 6

Da quanto precede segue che il gravame, nella misura in cui si rivela ammissibile, si palesa infondato e come tale va respinto. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF). L'opponente chiede a titolo di ripetibili di questa sede l'importo massimo di fr. 10'000.--, "tenuto conto anche della temerarietà della causa". La richiesta va respinta non sussistendo motivi che giustificano una deroga all'usuale tariffa. In concreto la procedura è di carattere pecuniario e in sede cantonale il valore litigioso è stato determinato in circa fr. 98'000.--. È applicabile l' art. 4 del Regolamento delle spese ripetibili accordate alla parte vincente e sull'indennità per il patrocinio d'ufficio nelle procedure davanti al Tribunale federale del 31 marzo 2006 (RS 173.110.210.3) e si giustifica di riconoscere all'opponente un'indennità di fr. 6'000.--.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.