

TI_GERICHTE 12.1995.265 vom 3. Januar 1996

TI Tribunale d'appello, 1996-01-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1995.265

FR: TI_GERICHTE 12.1995.265 du 3 janvier 1996

IT: TI_GERICHTE 12.1995.265 del 3 gennaio 1996

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Ai sensi dell'art. 412 cpv. 1 CO, col contratto di mediazione il mediatore riceve il mandato di indicare l'occasione per concludere un contratto ("Nachweismäklererei") o di interporre per la conclusione di un contratto ("Vermittlungsmäklererei") contro pagamento di una mercede. Gli elementi essenziali del contratto di mediazione sono il servizio richiesto dal mandante e il principio della sua onerosità (DTF 104 IV 208, 84 II 525; Rep. 1988, pag. 360; II CCA 12 gennaio 1994 in re I. SA/V. e llcc, 28 settembre 1993 in re G./P. e llcc.; Gautschi, Berner Kommentar, n. 2a ad art. 412 CO; Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, Losanna, 1994, pag. 179 e 180). Stante il consenso su di essi, questione da risolvere riferendosi ai principi generali sulla conclusione del contratto e alle norme sul mandato, cui l'art. 412 cpv. 2 CO rinvia (Gautschi, opera citata, n. 5a e segg. ad art. 412 CO), la premessa necessaria per poter pretendere la mercede di mediazione è la stipulazione del contratto mediato a seguito dell'indicazione o dell'interposizione del mediatore.

E. 2

Nella presente causa è di centrale importanza la questione a sapere se tra l'attrice come mandataria e i convenuti come mandanti si sia perfezionato un contratto di mediazione.

E. 3

Nella mediazione di immobili, in Ticino è usualmente il venditore a rivolgersi al mediatore professionista affinché questi abbia a favorire la vendita del suo fondo. Ciò non esclude evidentemente la possibilità che sia l'acquirente ad interpellare il mediatore né, entro i limiti di cui all'art. 415 CO, può essere esclusa l'eventualità che il mediatore sia validamente stato incaricato da entrambe le potenziali parti della vendita immobiliare da mediare (DTF 111 II 368). Ciò premesso, si può comunque indubitabilmente affermare che l'interessato all'acquisto che risponde all'inserzione di un mediatore professionista e si presenta a lui per informarsi sull'oggetto dell'inserzione non stipula per questo solo fatto un contratto di mediazione (Schweiger, Der Mäklerlohn, Zurigo, 1986, pag. 40; Marquis, opera citata, pag. 182 e 183). Nemmeno si può senz'altro ammettere il perfezionamento di detto contratto allorché, come nella specie, il mediatore sottopone all'interessato delle proposte di acquisto differenti da quella oggetto dell'inserzione che ha indotto l'interessato ad entrare in relazione con il mediatore d'immobili. In tal caso, infatti, in difetto di espliciti accordi divergenti -ed in particolare di un'espressa dichiarazione di volontà del mediatore, che renda attento l'interessato dell'onerosità delle sue ulteriori prestazioni- colui che intende acquistare può legittimamente ammettere, secondo l'ordinario andamento delle cose, che il

mediatore agisca nei suoi confronti quale rappresentante del venditore, in quanto cosÌ autorizzato e incaricato nell'ambito di un precedente rapporto contrattuale (verosimilmente proprio di mediazione) tra il venditore e l'agente immobiliare, con la conseguenza che l'interessato all'acquisto non è in buona fede tenuto ad attendersi l'onerosità per lui dell'agire del mediatore, potendo egli ritenere che il mediatore sia retribuito dal venditore, che prima di lui gli ha conferito un mandato. In altri termini, in simili circostanze il mediatore che vuole essere retribuito dal compratore deve renderlo esplicitamente attento del fatto che le prestazioni mediatorie a lui offerte, che oggettivamente sembrano costituire il tentativo del mediatore di adempiere nell'ottica di un precedente rapporto con il venditore, costituiscono in realtà l'offerta per atti concludenti di una prestazione onerosa anche nei suoi confronti (Schweiger , opera citata, pag. 38 e 41). In caso contrario, le circostanze -in particolare la predetta evidenza agli occhi dell'interessato di un contratto di mediazione con il venditore o almeno di un rapporto di rappresentanza- non permetteranno di ammettere che l'assenza di opposizione da parte dell'interessato all'agire del mediatore possa essere interpretata come volontà di concludere un mandato di mediazione (Marquis , opera citata, pag. 185 e 188), mancando il necessario consenso sull'elemento essenziale costituito dall'onerosità della prestazione offerta dal mediatore e non dovendosi presumere, né per legge e nemmeno in base alle usanze, il perfezionamento del rapporto di mediazione nei confronti di entrambe le parti.

E. 4

Nel caso in esame, dalla deposizione _____ (pag. 4) non risulta che l'attrice in occasione dell'incontro con la convenuta _____ l'abbia resa attenta sull'onerosità della prestazione consistente nell'indicazione dell'occasione di acquisto delle unità di proprietà per piani della signora _____. La convenuta, per sua parte, non aveva motivo di pensare che a quel momento l'attrice non agiva nei suoi confronti nell'ambito di un contratto con la proprietaria del fondo da vendere (deposizione _____, pag. 6), ma poteva al contrario dalle circostanze e dal silenzio dell'attrice dedurre positivamente l'esistenza di un simile contratto, e di conseguenza la gratuità della prestazione effettuata nei suoi confronti. Si deve perciò ammettere, come rettamente ritenuto dal Pretore, che tra l'attrice e i convenuti non è venuto in essere alcun contratto di mediazione immobiliare.

E. 5

Dopo aver ammesso l'inesistenza di un contratto di mediazione tra le parti in causa, il Pretore ha nondimeno condannato i convenuti al pagamento di fr. 10'000.-- oltre interessi, ammettendo per tale importo un obbligo da parte loro conseguente all'assunzione di debito ex art. 176 CO della mercede mediatoria dovuta all'attrice dalla venditrice del fondo. Si tratta di una soluzione che non può essere condivisa, e questo per ragioni sia procedurali che sostanziali.

E. 5.1

Proceduralmente si osserva che l'attrice ha a più riprese esplicitamente affermato di procedere nei confronti dei convenuti in virtù del contratto di mediazione concluso con loro (cfr. petizione, pag. 4 e 5; replica, pag. 5, 6, 7; conclusioni, punto 2, pag. 4). La tesi secondo cui i convenuti avrebbero invece assunto un debito di altri è stata timidamente addotta dall'attrice solo nell'allegato di replica (pag. 7), non nel senso di attribuire a detta assunzione il fondamento della sua pretesa -è infatti esplicita in quella medesima frase la

negazione dell'ipotesi per cui sarebbe la venditrice ad essere debitrice del debito da assumere-, ma invece con l'intento di fornire con tale assunzione di debito la prova dell'esistenza del conferimento contrattuale dai convenuti all'attrice stessa (conclusioni, punto 3, pag. 4). Difatti, l'attrice non ha per il resto addotto alcuna circostanza di fatto da cui eruire il conferimento a lei di un mandato di mediazione da parte della venditrice del fondo o di suoi rappresentanti, e nell'allegato conclusionale è stata del tutto abbandonata la tesi dell'assunzione di debito. I convenuti, per loro parte, hanno contestato l'esistenza di qualsivoglia contratto di mediazione tra l'attrice e le parti della vendita (risposta, pag. 3), e hanno motivato la loro disponibilità al pagamento all'attrice di un certo importo non già su base contrattuale, e perciò nemmeno nell'ottica dell'assunzione di un debito della venditrice, ma con il desiderio di riconoscerle extracontrattualmente un onorario per il disturbo avuto (risposta, pag. 4). Con queste premesse, se ne dovrebbe concludere che le ipotesi dell'esistenza di un contratto di mediazione tra la venditrice e l'attrice, della conseguente esistenza di una pretesa dell'attrice per mercede di mediazione nei confronti della venditrice, e dell'assunzione di tale debito da parte dei convenuti, sono circostanze non addotte dalle parti nei loro allegati introduttivi (art. 78 CPC), e perciò estranee alla realtà processuale di questa causa (Cocchi/Trezzini, CPC, ad art. 78, n. 2), e quindi non suscettibili di essere poste a fondamento di un credito dell'attrice nei confronti dei convenuti.

E. 5.2

In ogni caso la tesi dell'assunzione di debito da parte dei convenuti è esclusa anche per motivi di merito: a prescindere dalla questione a sapere se vi sia un debito della venditrice nei confronti dell'attrice, i convenuti hanno accettato di assumersi tale debito solo fino a concorrenza di fr. 10'000.-- o al massimo di fr. 15'000.--. Avendo l'attrice manifestamente rifiutato una tale parziale assunzione del debito, non si è perfezionato il contratto di cui all'art. 176 cpv. 1 CO, e perciò l'attrice non può ora ottenerne giudizialmente l'adempimento da parte dei convenuti. Ne devono conseguire, ai sensi dei considerandi, la reiezione dell'appello principale e l'accoglimento di quello adesivo. Tassa di giustizia, spese e ripetibili delle due sedi seguono la soccombenza dell'attrice (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 2 ottobre 1995 _____ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 880.-- b) spese fr. 20.--
T o t a l e fr. 900.-- già anticipati dall'appellante, restano a suo carico. L'attrice rifonderà ai convenuti complessivi fr. 1'200.-- per ripetibili d'appello. III. L'appello adesivo 10 novembre _____ è accolto. Di conseguenza la sentenza 21 agosto 1995 della Pretura del distretto di Lugano, sezione 1, è riformata nel modo seguente: 1. La petizione è respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'200.-- e le spese sono a carico dell'attrice, che rifonderà ai convenuti complessivi fr. 3'700.-- per ripetibili. IV. Le spese della procedura d'appello adesivo consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 480.-- b) spese fr. 20.-- T o t a l e fr. 500.-- già anticipati dall'appellante, restano a suo carico. L'attrice rifonderà ai convenuti complessivi fr. 600.-- per ripetibili d'appello. V. Intimazione: - _____ Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, sezione 1. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario

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