

TI_GERICHTE 12.2001.135 vom 24. Mai 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-05-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.135

FR: TI_GERICHTE 12.2001.135 du 24 mai 2002

IT: TI_GERICHTE 12.2001.135 del 24 maggio 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Secondo l'art. 412 CO, con il contratto di mediazione il mediatore riceve il mandato di indicare l'occasione per concludere un contratto o di interporre per la conclusione di un contratto contro pagamento di una mercede. Nel primo caso, la prestazione del mediatore si esaurisce con l'indicazione o con la presentazione al mandante del probabile contraente; nel secondo, il mediatore si interpone nelle trattative di compravendita e agisce fra il mandante e il terzo. Gli elementi essenziali del contratto di mediazione sono il servizio richiesto dal mandante e il principio della sua onerosità (Rep. 1988, pag. 360; Gautschi , Commentario Bernese, Berna 1964, n. 2a ad art. 412 CO; Ammann , Basler Kommentar, 2. ed., Basilea/Francoforte s. M. 1996, n. 1 s. ad art. 412 CO; Schweiger , Der Mäklerlohn, Zurigo 1986, pag. 23 ss.: Tercier , Les contrats spéciaux, 2. ed., Zurigo 1995, n. 4306 ss.). Stante il consenso sugli elementi essenziali, la premessa necessaria per poter pretendere la mercede di mediazione è la stipulazione del contratto mediato a seguito della indicazione o dell'interposizione del mediatore (Ammann , op. cit., n. 1 ad art. 413 CO: "potestative Suspensivbedingung"). In altre parole, è necessario che tra l'attività messa in atto dal mediatore e la conclusione del contratto mediato vi sia un nesso causale psicologico che si ravvisa anche se l'attività del mediatore non sia la causa esclusiva o diretta che ha portato alla conclusione del contratto, bastando anche una causa concorrente o indiretta (art. 413 cpv. 1 CO; Schweiger , op. cit., pag. 81 ss.; Marquis , Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, Losanna 1994, pag. 441 ss.; II CCA 16 dicembre 1994 in re S. SA/ A.M. e II CCA del 2 maggio 2000 in re W.M./A.H.; DTF 72 II 89 e 421; 76 II 382; 84 II 525). Alla condizione del nesso causale è però possibile rinunciare contrattualmente (DTF 97 II 357). Dottrina e giurisprudenza ammettono l'obbligo di remunerazione del mediatore anche se il contratto di mandato è scaduto o è stato revocato, ma a condizione che la conclusione del contratto da parte del mandante sia riconducibile a un'attività svolta dal mediatore quando il contratto ex art. 412 CO era ancora in vigore (DTF 97 II 357; Ammann , op. cit., n. 8 e 10 ad art. 413 CO; Marquis , op. cit., pag. 394). L'onere della prova quo all'esistenza del nesso causale psicologico incombe al mediatore (Gautschi , Commentario Bernese, Berna 1964, Vorbemerkungen, pag. 97).

E. 2

Tra le parti è venuto in essere un contratto di mediazione per interposizione. Questa circostanza è incontestata. Contestate risultano invece sia la pattuizione di una provvigione di fr. 25'000.--, sia l'esistenza di un nesso causale che porta alla retribuzione dell'attività svolta dal mediatore. L'appellante sostiene inoltre che il prezzo di vendita, secondo

istruzioni impartitegli dal proprietario, si doveva aggirare tra fr. 520'000.--/fr. 530'000.-- e che il prezzo effettivo ricavato da _____ con la vendita a _____ e _____ sarebbe maggiore rispetto a quello rogato perché gli acquirenti ne avrebbero versata una parte (fr. 50'000.--) in nero.

E. 3

Il punto centrale della vertenza consiste nel determinare se tra l'operato del mediatore e la conclusione del contratto di compravendita tra _____ da una parte, _____ e _____ dall'altra si riscontra un nesso causale psicologico, rispettivamente se, sulla scorta di una valutazione oggettiva, al momento della conclusione della compravendita l'attività allora svolta dal mediatore era stata ancora di impulso per la determinazione alla stipulazione del contratto da parte degli acquirenti (Schweiger , op. cit., pag. 86 ss.).

E. 4

Come giustamente rilevato dal primo giudice, l'attività svolta dal mediatore non appare determinante per la conclusione del contratto di compravendita dell'immobile di _____ perfezionatosi il 26 marzo 1996. Infatti, il mandante deve suscitare negli acquirenti delle motivazioni che rivestono una certa importanza nel loro processo decisionale (Marquis , op. cit., pag. 443). Nel caso specifico, non emerge che _____ abbia determinato l'interesse all'acquisto da parte di _____ e _____ o che abbia contribuito a far nascere in loro una ragione che li ha poi spinti, mesi dopo, a contrattare con _____ e a concludere la compravendita a un prezzo inferiore (Marquis , op. cit., pag. 445 ss.). Infatti, fin dall'inizio essi dichiararono al mediatore che il prezzo era troppo elevato per le loro possibilità (verbale teste _____, pag. 11: fr. 580'000.-- trattabili). A mente di _____ e _____ il prezzo era una circostanza fondamentale per la decisione in merito all'acquisto o meno della casa di _____ (verbale teste _____, pag. 9 e teste _____, pag. 11; doc. I; II CCA 16 dicembre 1994 in re S. SA/A.M., e contrario). Pertanto, l'acquisto della casa di _____ venne scartato già in occasione della visita del 6 settembre 1995. _____ non ha portato in avanti alcuna trattativa. Egli si è limitato a telefonare il 18 settembre 1995 a _____ e _____. Questi ultimi ribadirono la loro decisione di non acquistare l'immobile perché il prezzo era troppo alto. Anche _____ rimase sulle sue posizioni replicando che l'importo limite di fr. 500'000.-- posto dai futuri acquirenti era invece troppo basso (doc. I; verbale teste _____, pag. 11). Si segnala di transenna che _____, nonostante avesse prospettato l'offerta di altri immobili a prezzi inferiori, tra cui uno ad _____, non ha più preso contatto né con _____, né con _____ (doc. I; verbale teste _____, pag. 10 e teste _____, pag. 11). Questo significa, unitamente all'episodio avvenuto _____ e al quale si farà accenno in seguito, che nei confronti di _____ e _____, _____ riteneva chiusa la faccenda dell'immobile di _____ (BJM 1985, pag. 195). Questi ultimi si sono poi rivolti ad altre agenzie o direttamente a privati per valutare ulteriori offerte (p.es. la _____; doc. I; verbale audizione teste _____, pag. 11). Già sin d'ora si può concludere che quanto svolto dal mediatore non ha motivato _____ e _____ al successivo acquisto dell'immobile al prezzo di fr. 470'000.--.

E. 5

A comprova del fatto che anche _____ riteneva esclusa ogni futura possibilità di determinare _____ e _____ ad acquistare l'immobile di _____, si ricorda

l'esternazione rivolta a _____ in occasione di un incontro casuale all' _____ (ottobre 1995). In quel frangente, l'appellante riferiva a _____ che la casa di _____ sarebbe stata venduta a giorni. È chiaro che dopo un'affermazione del genere, se per caso poteva ancora esistere una remota possibilità di motivare all'acquisto _____ e _____, essi venivano dissuasi definitivamente dall'acquisto del predetto immobile. Anche in questo caso si evince dal comportamento di _____ che egli non intendeva più intervenire nei confronti di _____ e _____. Dagli atti non emergono motivi per destituire della loro valenza probatoria le deposizioni univoche di _____ e _____ e il doc. I. In particolare, lo scritto di cui al doc. I è stato redatto nel luglio 1996, vale a dire quattro anni prima dell'avvio della vertenza da parte di _____. In particolare è inverosimile che questa versione, ribadita in sede di audizione testimoniale e confermata dalla stessa _____ all'avv. _____ (verbale, pag. 12), sia stata inventata da _____ e _____ per giustificare una sorta di complotto ordito unitamente a _____ nei confronti di _____. L'appellante non è stato in grado di provare questa tesi. Al contrario, il comportamento di _____ ha escluso definitivamente la possibilità di trattativa con _____ e _____. L'attività di mediazione di _____ è stata pertanto infruttuosa (Schweiger , op. cit., pag. 88). Addirittura, il comportamento di _____ è contrario ai doveri di diligenza che incombono al mediatore ai sensi dei combinati art. 412 cpv. 2 e 398 cpv. 2 CO (Marquis , op. cit., pag. 133 ss. e 145).

E. 6

Un'ulteriore circostanza che porta di nuovo a negare l'esistenza di un nesso psicologico ai sensi dell'art. 413 CO è rappresentata dal fatto che la seconda volta, _____ e _____ sono entrati in contatto con _____ rispondendo a un annuncio pubblicato su iniziativa di quest'ultimo. È palese che questa nuova possibilità di contatto con _____ è sorta del tutto indipendentemente da quanto in precedenza svolto da _____. _____ e _____ hanno anche affermato che se avessero saputo che l'immobile offerto su " _____ " all'inizio del 1996 era lo stesso di quello che già era stato loro offerto da _____, non lo avrebbero più visitato (verbale teste _____, pag. 9 e _____, pag. 12; doc. I). _____ ha poi condotto personalmente – senza impulsi o residui di impulsi da parte di _____ (Schweiger , op. cit., pag. 86 ss.) – le trattative con _____ e _____, i quali hanno più volte ribadito di non essere disposti a pagare più di complessivi fr. 500'000.-- (verbale teste _____, pag. 12 e teste _____ 10). Un primo incontro con _____ non ebbe esito positivo a causa del prezzo ancora troppo elevato preteso dal venditore. Nel frattempo _____ e _____ videro un altro annuncio fatto pubblicare da _____ su " _____ " (doc. I). Solo in seguito le parti si accordarono sull'importo di fr. 470'000.-- (verbale teste _____, pag. 10 e _____, pag. 12; doc. I). Il contratto del 26 marzo 1996 è stato concluso unicamente a seguito di trattative portate in avanti su altre basi da _____, il prezzo essendo stato modificato nella direzione auspicata dagli acquirenti (DTF 72 II 90). Non si può al contrario affermare che il proprietario abbia concluso il contratto sulla base di relazioni già create dall'appellante. Le parti sarebbero infatti giunte ad un accordo anche senza l'intervento precedente di _____ (BJM 1985, pag. 196; Marquis , op. cit., pag. 445 ss.; DTF 72 II 422).

E. 7

Dagli atti risulta che il prezzo di compravendita è stato ridotto da fr. 580'000.--/fr.550'000.-- (v. doc. 2, I, C, D; v. testi _____, _____, _____, _____ e _____) a fr. 470'000.-- (doc. 4). L'appellante sostiene che una parte del prezzo (fr. 50'000.--) sarebbe stata pagata in nero. Da alcune deposizioni testimoniali si rileva che _____, nell'ambito del suo mandato, avrebbe proposto ai potenziali acquirenti di pagare una parte del prezzo di compravendita in nero (v. testi _____, _____, _____; mentre i testi _____, _____, _____, _____ e _____, interrogati in tal senso, non riportano questa possibilità di pagamento). Dalle testimonianze menzionate sopra, così come dalle pretese incongruenze in merito all'importo di fr. 10'000.-- (verbale teste _____, pag. 10 e _____, pag. 12), non si può concludere che il contratto di compravendita rogato il 26 marzo 1996 dal notaio _____ riporti un prezzo inveritiero (doc. 4). Infatti, anche se _____ ha offerto a una parte degli interessati la possibilità di pagare una parte del prezzo in nero, non si può desumere che _____ e _____ abbiano pagato fr. 50'000.-- in nero (anche perché nelle loro deposizioni entrambi lo negano). Tra l'altro, _____ e _____ hanno sempre sostenuto che il prezzo massimo e onnicomprensivo che erano disposti a versare era di fr. 500'000.--. L'accordo in merito al prezzo d'acquisto è stato trovato nell'ambito di trattative tra _____ e _____ da un lato e _____ dall'altro. Quest'ultimo peraltro non aveva trovato acquirenti disposti a pagare le somme da lui richieste. In base all'art. 9 CC, l'atto pubblico fa piena prova dei fatti che attesta (Schmid , Schweizerisches Zivilgesetzbuch I, Basilea/Francoforte s.M. 1996, n. 21 ss. ad art. 9 CC). Il grado richiesto per la prova dell'inesattezza dei fatti riportati nell'atto pubblico deve essere alto (Schmid , op. cit., n. 29 s. ad art. 9 CC). Le censure sollevate dall'appellante non sono idonee per portare la prova che il prezzo di fr. 470'000.-- indicato nel rogito dell'avv. _____ sia inveritiero.

E. 8

Parimenti incontestata è la circostanza che il contratto di mediazione sia cessato il 30 novembre 1995 con la riconsegna delle chiavi dell'appartamento da parte di _____. L'appellante sostiene però che _____ avrebbe revocato pretestuosamente il mandato per poi procedere, dopo alcuni mesi, alla vendita diretta della casa a _____ e _____, risparmiando così la mercede dovuta al mediatore. Se la revoca del contratto di mediazione avviene al fine di concludere il contratto con l'interessato trovato dal mediatore e al fine di evitare l'obbligo di pagare una mercede al mediatore, l'obbligo di remunerazione di quest'ultimo continua a sussistere anche dopo la revoca (Ammann , Basler Kommentar, 2. ed., Basilea/Francoforte s. M. 1996, n. 2 ad art. 413 CO). È palese che nel caso specifico non si ravvedono gli estremi per accogliere la tesi dell'appellante. Non vi è agli atti alcuna prova che _____ abbia revocato il contratto al fine di concludere successivamente il negozio di compravendita con _____ e _____ e per non corrispondere la provvigione a _____. Al contrario, _____ non ha più avuto contatti con _____ e _____ fintanto che questi ultimi non si incontravano con lui dopo aver letto l'inserzione apparsa su " _____ " (due mesi dopo la cessazione del mandato e quattro mesi dopo la telefonata del 18 settembre 1995). Di conseguenza, anche in questo caso, l'obbligo di remunerare il mediatore non può essere ammesso.

E. 9

Il contratto venuto in essere tra la _____ e i coniugi _____ prevedeva che se il mandante avesse venduto l'immobile a persone in precedenza presentategli dalla

_____ , egli era obbligato a versare alla mandataria la provvigione del 4% del prezzo di vendita, anche dopo la scadenza del mandato (doc. 2, punto 6). L'appellante sostiene che con la lettura di questa clausola il convenuto veniva messo al corrente che di regola la scadenza del contratto o la sua revoca non comporta la decadenza dell'obbligo di versare la provvigione, qualora il contratto sia perfezionato con interessati presentati dal mediatore. Questa affermazione è errata poiché la clausola inserita nel contratto di cui al doc. 2 rappresenta una cosiddetta garanzia per la provvigione. In altre parole, per facilitare la prova dell'esistenza del nesso causale, le parti contraenti sono legittimate a concordare clausole che assicurano al mediatore il diritto alla provvigione (Ammann , op. cit., nota 13 ad art. 413 CO). Risiede nella diligenza del mediatore stabilire con il mandante una clausola per assicurarsi la remunerazione, soprattutto quando la promozione degli interessi del mandante è connessa con spese e sforzi rilevanti (Ammann , op. cit., nota 13 ad art. 413 CO). L'istruttoria non ha permesso in alcun modo di giungere alla conclusione che una clausola di questo genere sia stata pattuita tra le parti, né espressamente né tantomeno in modo concludente. Pertanto, stante una mancata pattuizione in tal senso, una mercede ai sensi dell'art. 413 CO non è dovuta (BJM 1985, pag. 194).

E. 10

In conclusione, non si ravvisa alcun nesso psicologico tra l'attività svolta da _____ e l'acquisto dell'immobile di _____ da parte di _____ e _____. Quanto svolto da _____ non ha contribuito in alcun modo a determinare _____ e _____ ad acquistare detto immobile. Decade pertanto la questione riguardante la pattuizione e l'ammontare della provvigione dovuta al mediatore. L'appello, infondato in ogni suo punto, deve essere respinto. Spese e ripetibili seguono la soccombenza. Per i quali motivi pronuncia:

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