

TI_GERICHTE 12.2002.172 vom 27. August 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-08-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2002.172

FR: TI_GERICHTE 12.2002.172 du 27 août 2003

IT: TI_GERICHTE 12.2002.172 del 27 agosto 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 27.08.2003 12.2002.172

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2002.172 Lugano 27 agosto 2003 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente, Chiesa e Epiney-Colombo segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa inc. OA.2000.663 della Pretura del distretto di Lugano, Sezione 1, promossa con petizione 15 novembre 2000 da _____ rappr. dall'avv. _____ contro _____ rappr. dall'avv. _____ con cui l'attrice ha chiesto la condanna della convenuta al pagamento di fr. 27'750.- oltre interessi al 5% dal 30 agosto 2000, il rigetto definitivo dell'opposizione interposta al PE _____ dell'UE di Lugano, nonché lo sblocco della garanzia di fr. 2'750.- prestata in applicazione dell'art. 273 LEF, con protesta di spese tasse e ripetibili; domande di cui la convenuta ha chiesto la reiezione e che il Pretore, con sentenza 28 agosto 2002, ha accolto. appellante la convenuta che, con appello 19 settembre 2002, chiede la riforma del primo giudizio nel senso di respingere la petizione, mentre l'attrice, con osservazioni 25 ottobre 2002, postula la reiezione dell'appello. Esaminati gli atti dell'incarto, considerato in fatto e in diritto: 1. Nel 1997 la convenuta, proprietaria a _____ di un appartamento sito in via _____, l'aveva locato a _____, mentre nel 2000, con atto pubblico del 21 giugno, aveva concesso alla stessa un diritto di compera su quel bene immobile, regolarmente esercitato il successivo 29 agosto. In seguito alla conclusione di questo negozio, la ditta attrice, gestita da _____, ha chiesto in giudizio una provvigione del 3% sul prezzo della compravendita a dipendenza della sua attività mediatrice. In particolare, ha sostenuto di essere stata incaricata da _____, rappresentante della convenuta in base a procura notarile 27 ottobre 1999, di trovare un acquirente per l'appartamento, informando la sua interlocutrice che per tale attività avrebbe chiesto la commissione (ora) litigiosa. Avendo individuato nella signora _____ la persona interessata all'acquisto, considera di aver diritto alla percentuale pattuita. 2. La convenuta si è opposta al credito vantato da controparte, affermando di non aver dato il proprio consenso a una provvigione in favore dell'attrice per la sua pretesa attività mediatrice, e ciò anche a dipendenza del fatto che la società _____ era amministratrice dell'appartamento e che i contatti instaurati con le parti della compravendita ricadevano in quel mandato; comunque, ha negato l'esistenza di un nesso causale fra l'intervento della società e la compravendita dell'appartamento, dal momento che l'interesse dell'acquirente all'oggetto le era noto fin dall'inizio, avendole peraltro garantito la precedenza in caso di vendita. 3. Il Pretore ha accolto la petizione. Ritenuto validamente

concluso il contratto di mediazione, almeno per atti concludenti, rispettivamente con l'accettazione tacita da parte della convenuta dell'attività mediatoria dell'attrice, ha considerato dato il necessario nesso causale tra le stessa e la conclusione della compravendita, dal momento che la mediazione -di principio- non presuppone un preciso impegno a trovare un acquirente, ma una semplice generica attività del mandatario che in concreto può essere individuata nei contatti intervenuti fra l'attrice e la signora _____, così come peraltro ammesso da quest'ultima in sede di deposizione testimoniale. 4. Con il presente appello la convenuta chiede la riforma della sentenza pretorile nel senso di respingere la petizione, subordinatamente proponendo una riduzione della mercede. Censura la decisione del Pretore, insistendo sia sull'inesistenza di un mandato di mediazione, sia sulla necessità che la conclusione del negozio di fondo dipenda da effettiva attività mediatoria: solo in tal caso il mediatore avrà diritto alla provvigione. In altre parole, egli avrà dovuto indicare per primo al venditore la persona dell'acquirente; caso contrario, non sarebbe possibile affermare l'esistenza del necessario nesso causale. Conclude che, in concreto, tale presupposto manca. Delle osservazioni all'appello si dirà, se necessario, nel seguito. 5. 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 (mediazione per indicazione) o di interporre per la conclusione d'un contratto (mediazione per interposizione) e ciò contro pagamento di una mercede. Per la conclusione di un mandato di mediazione non è prevista nessuna forma particolare: esso può così sorgere anche per atti concludenti. Come per ogni altro contratto, quando la concordanza della volontà delle parti non è evidente, le disposizioni contrattuali vanno interpretate in base al principio dell'affidamento per il quale è determinante il senso che, secondo le regole della buona fede, ogni contraente poteva e doveva ragionevolmente attribuire alle dichiarazioni di volontà dell'altro (DTF 119 II 451). In particolare, i presupposti per la conclusione tacita di un contratto di mediazione sono, da un lato, che l'attività mediatoria sia tanto chiara da far ritenere che la mancata opposizione del mandante sia da interpretare quale volontà di concludere un contratto (DTF 72 II 87; Rep 1991, 454) e, dall'altro, che il mandante sia al corrente dell'attività svolta dal mandatario (Gautschi , in Comm. di Berna, 1964, art. 412 CO, N. 5c). In altre parole, l'accettazione per atti concludenti avviene con la consapevole tolleranza o la tacita ratifica di un'attività mediatoria (Ammann , in Comm. di Basilea, ed. 3, art. 412 CO, N. 5; II CCA 19 agosto 1994 in re M. e F./ M.L. SA; 2 maggio 2000 in re M./ H.). 6. L'appellante nega che la gerente dell'attrice, signora _____, abbia potuto ritenere, secondo la buona fede, che fosse sorto un contratto di mediazione: lo provverebbe anche il fatto che la stessa signora ha discusso con _____ sul suo diritto alla provvigione, non sapendo più se fosse nella ragione o nel torto (teste _____). Orbene, a prescindere dalla rilevanza dell'argomento, sta il fatto che, durante l'unico colloquio, tenutosi a _____ a fine febbraio o nel marzo 2000, fra la gerente dell'attrice, la rappresentante della convenuta, signora _____, e il cognato di quest'ultima, _____, è stato conferito incarico alla prima di interpellare l'inquilina dell'appartamento per sapere se avesse ancora interesse all'acquisto (testi _____ e _____). Si è trattato quindi di un incarico circoscritto e particolare al punto da far sorgere almeno il dubbio che possa porsi nell'ambito concettuale delle mediazione per indicazione, dal momento che la stessa consiste nel procurare alla mandante, rispettivamente nell' identificare (Rayroux , in Comm. romand, 2003, art. 412 CO, n. 3) una o più persone disposte a contrattare con il mandante (Gautschi , op. cit., ibidem, N. 11b). Nel caso concreto, non si è trattato di questo, ma unicamente di verificare l'interesse all'affare di una persona già nota alla mandante, a lei già legata da un

contratto di locazione e da lei precisamente indicata, venendo così a mancare fin dall'inizio ogni onere di ricerca a carico della mandataria. E' ben vero che il teste _____, pur ammettendo che scopo dell'incontro era stato quello di ottenere informazioni preliminari sulla situazione, ha affermato che se l'inquilina non fosse più stata disposta all'acquisto, l'attrice avrebbe dovuto cercare altri interessati, ma la circostanza non è provata a causa di contrarie risultanze istruttorie: infatti, la teste _____ ha esplicitamente escluso tale incarico, precisando che la domanda fatta alla signora _____ era unicamente che si informasse presso l'inquilina per sapere se fosse ancora interessata all'acquisto, ma non che reperisse un interessato per l'appartamento. E' vero anche che nell'ambito dello stesso colloquio, la rappresentante della convenuta ammette di aver chiesto alla sua interlocutrice se in caso di vendita vi sarebbero state delle commissioni da pagare (s'intende a carico della sua rappresentata) e anche che ne ebbe come risposta l'indicazione di una percentuale del prezzo dell'oggetto negoziato; ma questa circostanza, pur volendo qualificare il silenzio della mandante di fronte a questa richiesta (così come indicato al punto precedente), evidentemente non può, da sola, determinare la conclusione di un contratto di mediazione ai sensi dell'art. 412 CO (Rayroux, op. cit., ibidem, n. 11).

7. Ma anche nell'ipotesi della pattuizione di un contratto di mediazione, resta il fatto che premessa necessaria per poter pretendere la relativa mercede è la stipulazione del contratto mediato a seguito dell'indicazione o dell'interposizione del mediatore; in altre parole, è necessario un nesso di causalità tra l'attività del mediatore e la conclusione del contratto (DTF 124 III 481; 114 II 357). Se non occorre che l'attività del mediatore sia stata la causa esclusiva o la causa diretta della definizione del contratto, comunque, la prestazione del mediatore consiste in ultima analisi nel procurare persone disposte a contrattare con il mandante o (a seconda del tipo di mediazione) nel determinarle a stipulare con il medesimo, così che, in assenza di queste prestazioni determinanti, non è lecito ritenere l'esistenza di un adeguato nesso causale tra la sua attività e la stipulazione del negozio mediato (II CCA 23 giugno 1999 in re F. SA/ T., cons. 2 e rif. ivi). Esigenza (del nesso di causalità) che sussiste anche nel caso di mediazione per indicazione, laddove l'unica prestazione che il mediatore deve compiere in favore del mandante è la notificazione a questi di un potenziale stipulante (von Büren, Schweizerisches Obligationenrecht, Bes. Teil, 1972, pag. 210).

8. Nel caso concreto, l'attrice non può sostenere di aver favorito la vendita dell'appartamento, indicando l'interessata all'acquisto nella persona della signora _____. Infatti, ancorché non sia determinante nella presente controversia, va anzitutto ricordato che già al momento di pattuire la locazione, pur mancando allora un concreto interesse della conduttrice all'acquisto, le parti di quel contratto già avevano evocato la possibilità di un futura compravendita (teste _____); in seguito, mutata la situazione personale dell'inquilina, essa si è rivolta all'amministratrice dell'appartamento -nel gennaio del 2000- chiedendole se l'appartamento fosse in vendita e avviando così la trattativa che portò all'acquisto del bene (teste _____). Già questa circostanza toglie qualsiasi rilevanza alla successiva attività dell'attrice per cui chiede una remunerazione: essa era venuta a conoscenza -al di fuori del preteso mandato di mediazione ovvero nella sua veste di amministratrice dell'appartamento- dell'interesse della futura acquirente e avrebbe semmai dovuto informarne la proprietaria, proprio in ossequio al perdurante mandato d'amministrazione. Così facendo, al momento di incontrare la rappresentante della convenuta fra febbraio e marzo dello stesso anno, l'attrice -assumendo il mandato di indagare proprio sull'interesse dell'inquilina- in realtà ne conosceva già la risposta, ossia il suo concreto interesse all'acquisto dell'appartamento. Ma anche nel caso in cui le cose fossero andate in modo leggermente diverso (doc. 4), è

comunque indubitabile non solo che l'attrice abbia funto da messaggera, come verosimilmente sempre aveva fatto -per altre questioni- fra la conduttrice e la lontana locatrice, ma che al momento di assumere l'incarico da parte della convenuta, la mandante stessa le aveva indicato la persona della probabile interessata, avendone oggettivamente motivo: ciò che priva l'attività della mandataria del preteso carattere mediatorio (von Büren , op. cit., pag. 211; Amman , op. cit., art. 413 CO, N. 8; Bucher , Schweizerisches Obligationenrecht, Bes. Teil, 1988, pag. 237). In altre parole, non è soddisfatta nemmeno l'esigenza di un nesso causale psicologico dal momento che l'attrice non ha provato di avere, per prima, identificato e designato la persona interessata all'acquisto e che in tal modo le parti della compravendita sono entrate in relazione (Rayroux , op. cit., art. 413 CO, n. 22). Se poi, come si potrebbe dedurre dalla testimonianza Zendali , fosse stata l'attrice a indurre la convenuta alla vendita a dipendenza della sua preoccupante situazione finanziaria , e ciò già conoscendo l'interesse all'acquisto della conduttrice dell'appartamento e prestandosi a cercare ciò che in realtà già c'era, allora la pretesa qui dibattuta apparirebbe addirittura abusiva. 9. In conclusione, i presupposti per riconoscere all'attrice il credito posto a giudizio non sono dati, così che la decisione impugnata, in accoglimento dell'appello dev'essere riformata e la petizione respinta. Le spese processuali di entrambe le sedi vengono di conseguenze caricate all'attrice. Le ripetibili della prima sede, calcolate dal Pretore in fr. 4'000.-, non possono invece venire riconosciute interamente alla convenuta la quale le ha essa stessa valutate in fr. 2'500.-. Motivi per i quali, richiamati per le spese gli art. 148 CPC, la LTG e la TOA pronuncia: I. L'appello 19 settembre 2002 di _____ è accolto. Di conseguenza, la sentenza 28 agosto 2002 della Pretura del distretto di Lugano, Sezione 1, è così riformata: 1. La petizione 15 novembre 2000 della _____ è respinta. 2. La tassa di giustizia e le spese, di complessivi fr. 1'200.- sono poste a carico di _____, la quale verserà alla convenuta fr. 2'500.- di ripetibili. II. La tassa di giustizia e le spese d'appello di complessivi fr. 600.-, già anticipati dall'appellante, sono poste a carico di _____, la quale verserà inoltre a _____ l'importo di fr. 1'200.- a titolo di ripetibili. III. 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.