

TI_GERICHTE 12.2006.52 vom 30. April 2007

TI Tribunale d'appello, 2007-04-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2006.52

FR: TI_GERICHTE 12.2006.52 du 30 avril 2007

IT: TI_GERICHTE 12.2006.52 del 30 aprile 2007

Regeste

mediazione - nesso causale psicologico

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 30.04.2007 12.2006.52

mediazione - nesso causale psicologico

Incarto n. 12.2006.52 Lugano 30 aprile 2007 /rgc In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Walser e Lardelli segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa inc. n. OA.2004.143 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3 promossa con petizione 5 marzo 2004 da AO 1 rappr. dall' RA 1 contro AP 1 rappr. dall' RA 2 con cui l'attrice ha chiesto la condanna della convenuta al pagamento di fr. 19'050.- oltre interessi e IVA, domanda alla quale la convenuta si è opposta e che il Pretore, con sentenza 31 gennaio 2006, ha accolto; appellante la convenuta con atto di appello 20 febbraio 2006, con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere integralmente la petizione, il tutto protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre l'attrice con osservazioni 24 aprile 2006 postula la reiezione del gravame con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: 1. Con la petizione in rassegna la AO 1 (in seguito AO 1) ha chiesto la condanna di AP 1 al pagamento di fr. 19'050.- oltre interessi e IVA. Essa adduce in sostanza di essere stata incaricata dalla convenuta, l'8 marzo 2003, di trovare un acquirente per l'immobile di sua proprietà situato in Via _____ a _____. Attivatasi in tal senso, l'attrice avrebbe presentato quale interessato il signor _____ A_____, al quale aveva anche fatto visitare la casa e che l'aveva poi acquistata al prezzo di fr. 635'000.-. Essa avrebbe quindi diritto alla provvigione pari al 3% del prezzo di compravendita, come contrattualmente stabilito. La convenuta si è opposta alla petizione, contestando che l'attrice abbia diritto alla mercede di mediatore. Sostiene che l'attrice non solo si era disinteressata a _____ A_____, ma aveva consigliato a lei di non proseguire le trattative con lo stesso - che lei comunque neppure conosceva - perché non sfociavano in nulla di concreto, per cui aveva ritenuto cessato il mandato. In un secondo tempo _____ A_____ le sarebbe stato presentato dalla I_____ SA - con la quale lei aveva concluso un contratto di mediazione ancor prima che con l'attrice - tramite la quale la vendita era poi andata in porto e alla quale essa aveva corrisposto la provvigione. Con gli allegati di replica e duplice, e così con le conclusioni entrambe le parti hanno confermato le rispettive domande. 2. Con sentenza 31 gennaio 2006 il Pretore ha accolto la petizione. Rilevato come - in assenza di elementi che permettono di ritenere che il mandato conferito all'attrice fosse stato revocato o sciolto - il contratto era in essere, il primo giudice ha accertato che l'acquirente era stato presentato dalla stessa attrice, tramite la quale egli si era interessato

all'oggetto, mentre la I _____ SA si era limitata a proseguire le trattative e a farle andare in porto. 3. Con atto di appello 20 febbraio 2006 la convenuta chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere integralmente la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi. Con osservazioni 24 aprile 2006 l'attrice postula la reiezione del gravame con protesta di spese e ripetibili di ambo le sedi. 4. Giusta 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, Berner Kommentar, n. 2a ad art. 412 CO; Ammann, Basler Kommentar, n. 1 s. ad art. 412 CO). Premessa necessaria per poter pretendere la mercede di mediazione è la stipulazione del contratto mediato a seguito dell'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, Der Mäklerlohn, Zurigo 1986, 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., 2 maggio 2000 in re W.M./A.H., 20 settembre 2004 in re I.T./A.S.; 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, Berner Kommentar, Vorbemerkungen, pag. 97). 5. Incontestata in questa sede l'esistenza di un contratto di mediazione fra le parti, contestata è invece l'esistenza di un nesso causale tra l'attività della mediatrice e la compravendita dell'oggetto che porta alla retribuzione dell'attività da lei svolta. Trattasi quindi di determinare se tra l'operato della mediatrice e la conclusione del contratto di compravendita tra AP 1 da una parte e _____ A _____ dall'altra, si riscontri un nesso causale psicologico, rispettivamente se, sulla scorta di una valutazione oggettiva, al momento della conclusione della compravendita l'attività precedentemente svolta dalla mediatrice fosse stata ancora di impulso per la determinazione alla stipulazione del contratto da parte dell'acquirente (Schweiger, Der Mäklerlohn, Zurigo op. cit., pag. 86 ss.). 6. Nel caso concreto l'attività del mediatore non appare determinante per la conclusione del contratto di compravendita dell'immobile di _____ perfezionatosi l'8 maggio 2003. Infatti, il mandatario deve suscitare negli acquirenti delle motivazioni che rivestono una certa importanza nel loro processo decisionale (Marquis, op. cit., pag. 443). Non vi sono invece nel caso specifico sufficienti elementi per concludere che la AO 1 abbia determinato l'interesse all'acquisto da parte di _____ A _____ o che abbia contribuito a far nascere in lui una ragione che lo ha poi spinto a contrattare con AP 1 e a concludere la compravendita a un prezzo inferiore a quello indicato nel mandato. Anzi, dall'istruttoria

appare piuttosto il contrario. Se è vero che _____ A_____ si è dapprima rivolto a AO 1, è anche vero che è stata la AO 1 medesima a interrompere le trattative con lui e a indurre AP 1 a lasciar perdere quest'interessato, dimostrando così il suo disinteresse per il cliente e preferendo rivolgersi ad altri che offrivano un prezzo superiore. _____ A_____ ha poi riferito di aver interrotto le trattative con la AO 1 perché essa chiedeva un prezzo di fr. 650'000.- sotto il quale non era disposta a scendere e che a quel prezzo la casa non gli interessava. Egli si è in seguito rivolto alla I_____ SA, nelle cui vetrine aveva successivamente visto la casa alla quale aveva appena rinunciato, con la quale aveva potuto discutere il prezzo e aveva portato avanti le trattative poi sfociate nell'acquisto dell'immobile al prezzo di fr. 635'000.- (verbale 23 novembre 2004, pag. 6). In questa situazione, considerato che l'appellata aveva rinunciato a trattare con _____ A_____ e che le trattative sono state riprese e condotte in porto da terzi, va negata l'esistenza del nesso psicologico fra la sua attività di mediatrice e la compravendita. Seppure l'immobile è stato mostrato a _____ A_____ da AO 1, va infatti considerato che essa ha interrotto le trattative, che sono poi state avviate dallo stesso _____ A_____ tramite la I_____ SA, che pure aveva ricevuto un contratto di mediazione e, dimostrando flessibilità nella determinazione del prezzo, ha indotto l'interessato a avviare nuove trattative, ponendo quindi le basi psicologiche per la conclusione della vendita. L'appello deve pertanto essere accolto e la sentenza impugnata riformata nel senso di respingere la petizione. Spese e ripetibili di entrambe le istanze seguono la soccombenza. Motivi per i quali, richiamato per le spese l'art. 148 CPC pronuncia: I. L'appello 20 febbraio 2006 di AP 1 è accolto e di conseguenza la sentenza 31 gennaio 2006 della Pretura di Lugano, sezione 3, è riformata come segue: 1. La petizione è respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 900.- e le spese sono poste a carico della parte attrice, con l'obbligo di rifondere alla convenuta fr. 2'000.- a titolo di ripetibili. II. Gli oneri processuali d'appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 450.- b) spese fr. 50.- totale fr. 500.- da anticipare dall'appellante, sono poste a carico della parte appellata, la quale rifonderà a controparte fr. 1'000.- di ripetibili. III. Intimazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. terzi implicati Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il segretario Rimedi giuridici Premesso che il valore litigioso della vertenza (fr. 19'050.-) non raggiunge il limite di legge di fr. 30'000.-, contro la presente decisione è possibile presentare ricorso al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale. Qualora non sia ammissibile il ricorso in materia civile, è ammesso il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale entro il termine di trenta giorni dalla notificazione.

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