

TI_GERICHTE 12.2009.130 vom 20. Dezember 2010

TI Tribunale d'appello, 2010-12-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2009.130

FR: TI_GERICHTE 12.2009.130 du 20 décembre 2010

IT: TI_GERICHTE 12.2009.130 del 20 dicembre 2010

Regeste

Contratto di mediazione, pagamento della mercede, nesso causale tra attività del mediatore e compravendita, clausola contrattuale per mediazione di indicazione

Erwägungen

E. 1

Il Pretore ha dapprima appurato che il contratto di mediazione è stato validamente stipulato in forma scritta fra l'attrice e i due comproprietari dell'appartamento messo in vendita, ritenendo sulla base degli atti che B_____ era validamente rappresentata da AP 1. Il primo giudice ha in seguito accertato l'esistenza del nesso di causalità psicologico tra la compravendita e l'attività della mediatrice. In particolare, sulla base della dottrina e giurisprudenza in materia, ha ritenuto valida e vincolante per le parti la clausola inserita nel contratto di mediazione secondo cui la mediatrice avrebbe avuto diritto alla provvigione piena qualora nei due anni successivi alla scadenza o alla disdetta del contratto l'immobile fosse stato venduto a persone da lei indicate nel corso della durata del contratto stesso (doc. E clausola n. 2). Il Pretore ha poi esaminato in concreto l'esistenza del nesso causale psicologico fra la compravendita e l'intervento dell'attrice, giungendo alla conclusione che l'attività svolta da quest'ultima era stata causale per l'acquisto, poiché gli acquirenti avevano deciso di comperare l'immobile dopo aver visto l'offerta sulla pagina internet dell'attrice e aver visitato l'oggetto, tanto più che nulla risulta provato circa il possibile influsso avuto dalla nuova mediatrice.

E. 2

L'appellante sostiene che il Pretore avrebbe erroneamente ritenuto che la comproprietaria B_____ era stata validamente rappresentata dal convenuto. A suo dire difetterebbe la maggioranza prevista dall'art. 647b CO e il contratto sarebbe pertanto da considerare nullo e non vincolante. L'appellata non avrebbe provato l'esistenza di una procura o in altro modo l'incarico all'appellante da parte di B_____ per la sottoscrizione del contratto di mediazione. L'argomento del giudice di prime cure secondo il quale l'appellante avrebbe validamente rappresentato l'altra comproprietaria sarebbe pertanto infondato e manifestamente lesivo delle disposizioni di legge applicabili in materia di proprietà così come del principio dell'onere della prova ai sensi dell'art. 8 CC. Il convenuto contesta la tesi pretorile e sostiene che la comproprietaria avrebbe firmato la disdetta del contratto di mediazione solo a titolo cautelativo, senza ratificare il contratto medesimo. Ne discende che la conclusione alla quale è giunto il Pretore è inaccettabile. Inoltre, la mediatrice non potrebbe pretendere alcunché, in primo luogo perché il contratto di mediazione, oltre a essere nullo, sarebbe stato disdetto con effetto immediato il 3 agosto 2006 e poi poiché la compravendita non sarebbe riconducibile alla sua attività. A dire dell'appellante, l'attrice anzi avrebbe fatto desistere i potenziali acquirenti, i quali avrebbero poi concluso la

compravendita solo grazie all'intervento di un'altra mediatrice nel giugno 2007. Il fatto che in un primo momento gli acquirenti erano venuti a conoscenza della messa in vendita dell'appartamento grazie all'attività dell'appellata, in particolare perché lo avrebbero notato sul suo sito internet, non dimostrerebbe quindi l'esistenza di un nesso causale psicologico tra la compravendita e l'intervento dell'appellata. Il contratto di compravendita, prosegue il convenuto, è stato concluso su iniziativa degli acquirenti, che un anno dopo aver visitato l'appartamento hanno deciso di acquistarlo, grazie all'intervento della nuova mediatrice, incaricata dai comproprietari dopo la disdetta del contratto con l'appellata. La compravendita è quindi stata conclusa senza l'intervento dell'attrice, che non può pertanto far valere alcuna pretesa.

E. 3

Secondo l'art. 413 CO la provvigione è dovuta unicamente in presenza di due condizioni: la conclusione del negozio principale tra il mandante e un terzo, nonché il nesso causale tra detta conclusione e l'attività del mediatore. Quanto al secondo requisito, la dottrina parla di "psychologischer Kausalzusammenhang", per distinguerlo dal concetto comunemente utilizzato nell'ambito della responsabilità da atto illecito. Il procedimento attraverso il quale il singolo viene determinato a compiere un'azione è un fatto puramente soggettivo. Esso non può pertanto essere appurato attraverso "il corso naturale delle cose" e le "esperienze di vita" (Schweiger, *Der Mäklerlohn*, Zurigo 1986, p. 85; Ammann, *Basler Kommentar OR I*, art. 413 nn. 4 ss.; Guhl/Schnyder, *Das Schweizerische Obligationenrecht*, § 50 n. 20). Affinché ci sia nesso causale non è necessario che l'attività del mediatore sia stata l'unico motivo che ha indotto il terzo a contrarre. È sufficiente che l'opera del mandatario sia stata perlomeno una concausa di natura psicologica (DTF 114 II 359; 76 II 378). Ciò può verificarsi in particolare nel caso in cui vengano incaricati più mediatori che agiscono indipendentemente l'uno dall'altro. In tal caso, tuttavia, a ogni mediatore spetterà solo una parte della provvigione concordata, a seconda dell'intensità del nesso causale che lo riguarda (DTF 100 II 367; 72 II 421; Guhl, *op. cit.*, § 50 n. 21). Rimane invece fermo il diritto all'intera provvigione nel caso in cui il mandante porta a termine delle trattative in modo autonomo, ma sulla base dei contatti precedentemente instaurati dal mediatore (DTF 72 II 422; Ammann, *op. cit.*, art. 413 n. 8). La prova del nesso causale spetta al mediatore. Per evitare il rischio della mancata prova, le parti possono inserire nei propri contratti una clausola in base alla quale la provvigione è dovuta indipendentemente dal nesso causale. In tale ipotesi il mediatore deve solo dimostrare di essersi attivato (DTF 100 II 361; Guhl, *op. cit.*, § 50 n. 21). A ogni modo, la giurisprudenza del Tribunale Federale riconosce una presunzione in relazione al nesso di causalità non appena il mandatario abbia posto in essere delle attività idonee ad influenzare in modo determinante il terzo, e a queste sia effettivamente seguita la conclusione del negozio finale (DTF 57 II 193 c. 3; Gautschi, *Berner Kommentar, Vorbemerkungen artt. 412-418, d*; Schweiger, *cit.*, p. 84). A fronte di una simile condotta del mediatore, sarà dunque il mandante a dover dimostrare che tali attività non sono state una causa ai sensi dell'art. 413 CO.

E. 4

Pacifica la sottoscrizione di un contratto di mediazione fra l'attrice e il convenuto, quest'ultimo ne contesta la validità per il motivo che l'accordo non è stato firmato anche dall'altra comproprietaria dell'appartamento, che non era da lui rappresentata e che non ha ratificato il contratto. Il Pretore, come si è detto, ha ritenuto dimostrato dagli atti che il convenuto aveva rappresentato la comproprietaria nel conferire all'attrice il mandato di

mediazione. L'attrice aveva inviato alla comproprietaria l'11 dicembre 2005 il contratto di mediazione per la sottoscrizione (doc. W) e quest'ultima il 3 agosto 2006 ha disdetto l'accordo (doc. Q). Il tenore della disdetta lascia desumere che mandanti erano entrambi i comproprietari ("Bezugnehmend auf den mit Ihnen abgeschlossenen Verkaufsauftrag,...., haben wir ...", doc Q). A ben vedere, comunque, il quesito non è rilevante per il giudizio. A prescindere dal fatto che l'incarico di trovare acquirenti per la vendita dell'immobile non rientra nella gestione e nell'amministrazione dell'immobile medesimo, come è il caso per un contratto di locazione, il contratto di mediazione è comunque stato validamente concluso almeno con il convenuto qui appellante. Costui non nega, infatti, di aver sottoscritto il contratto di mediazione (doc. E) e di aver con esso conferito all'attrice l'incarico di trovare acquirenti per l'appartamento. Ora, un contratto di mediazione può essere validamente concluso anche da una persona che non sia il proprietario dell'immobile da vendere (Gautschi, Berner Kommentar, n. 14b pag. 141 ad art. 412 OR). Il convenuto non necessitava dunque il consenso della comproprietaria per concludere in proprio nome il contratto di mediazione, e risponde dunque nei confronti dell'attrice, che procede in causa solo contro di lui, mentre non ha avviato procedure giudiziarie contro la comproprietaria, che, benché menzionata nel contratto, non lo ha sottoscritto. Non si può pertanto seriamente negare la validità del contratto (doc. E) sul quale l'attrice fonda le proprie pretese.

E. 5

L'appellante contesta poi l'esistenza di un nesso causale tra l'attività della mediatrice e la compravendita dell'appartamento. Si tratta quindi di determinare se tra l'attività svolta dall'attrice e la conclusione del contratto di compravendita si riscontra un nesso causale psicologico, rispettivamente se, sulla scorta di una valutazione oggettiva, al momento della conclusione della compravendita l'attività precedentemente svolta dalla mediatrice era stata ancora di impulso per la determinazione alla stipulazione del contratto da parte degli acquirenti. Nella fattispecie il contratto verteva su una mediazione di indicazione e di negoziazione. La clausola n. 2 del contratto di mediazione (doc. E) indica infatti: "Nel caso di una compravendita in seguito all'indicazione o un intervento diretto o indiretto del mediatore" ,.....(" Bei einem Verkauf infolge Nachweis oder einer direkten oder indirekten Intervention des Beauftragten, anerkennt der Auftraggeber eine Provision von 4% vom Verkaufspreis. In der Regel ist sie im Moment der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages geschuldet.") . Alla luce del tenore della suddetta clausola contrattuale sarebbe sufficiente dare la prova necessaria per una mediazione di indicazione per avere diritto alla mercede intera stabilita dal contratto. Dall'istruttoria è emerso, infatti, che i potenziali acquirenti si sono interessati all'appartamento in seguito all'attività dell'attrice. Gli acquirenti _____ e R_____ W_____ hanno riferito nella loro deposizione rogatoriale (verbali del 9 marzo 2009), di aver visto per la prima volta l'offerta dell'appartamento in vendita sul sito internet dell'attrice e di aver visitato i locali con una dipendente di quest'ultima nel maggio 2006. Essi avevano inviato una dichiarazione d'intenti (doc. F) nella quale avevano modificato alcuni punti. L'anno dopo, R_____ W_____ ha contattato direttamente il convenuto per sapere se l'appartamento era stato venduto e in quell'occasione le proposte degli interessati all'acquisto sono state accettate, senza che la seconda mediatrice sia mai intervenuta. Dagli atti risulta quindi che le parti alla compravendita sono entrate in contatto sulla base dell'indicazione dell'attrice e che hanno perfezionato la compravendita in seguito ai contatti diretti tra di loro successivi alla disdetta del contratto di mediazione tra l'attrice e il convenuto. Non si può pertanto negare nella fattispecie il nesso di causalità psicologico tra l'attività dell'attrice e la

conclusione della compravendita. Per quel che concerne l'attività della seconda mediatrice, la stessa risulta essere stata incaricata dal convenuto di allestire il contratto preliminare con gli acquirenti, già designati, di incassare da loro la somma di fr. 10'000.-, di dare istruzioni al notaio per la redazione del rogito di compravendita e di consegnare agli acquirenti l'appartamento dopo la sottoscrizione dell'atto (contratto del 2 giugno 2007, incarto richiamato II). La seconda mediatrice, contrariamente a quanto afferma l'appellante, non ha quindi svolto alcuna attività che abbia potuto indurre gli interessati all'acquisto dell'appartamento. I coniugi W _____, del resto, avevano già deciso di acquistare ben prima che apparisse in scena, su richiesta del convenuto, la seconda mediatrice.

E. 6

Il contratto di mediazione (doc. E), ancorché disdetto anticipatamente, prevedeva esplicitamente alla sua clausola n. 2 che la mercede sarebbe stata dovuta integralmente anche qualora l'appartamento fosse stato venduto, entro due anni, a una persona interessata presentata dall'attrice. È quel che è avvenuto nella fattispecie, poiché i coniugi _____ W _____ hanno acquistato l'appartamento il 18 giugno 2007 (doc. R) ed essi erano stati presentati al convenuto dall'attrice l'anno precedente, prima che il contratto di mediazione fosse disdetto il 3 agosto 2006 (doc. Q). La circostanza è provata, oltre che dalla deposizione degli acquirenti, dalla disdetta medesima, nella quale i proprietari dell'immobile hanno rimproverato all'attrice di aver presentato loro persone senza interesse serio all'acquisto come la famiglia W _____ ("nebst einer einzigen unseriösen und für uns zusätzlich mit unnötigem Zeit- und Reiseaufwand verbundenen Objektbegehung (Familie W _____), doc. Q, pag. 2). Tanto basta per concludere che il giudizio del Pretore resiste alle critiche e che l'appello, infondato, deve essere respinto.

E. 7

Gli oneri processuali e le ripetibili seguono la soccombenza dell'appellante (art. 148 CPC), che rifonderà all'attrice un'adeguata indennità per ripetibili di appello. Per questi motivi, richiamati l'art. 148 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili, pronuncia: 1. L'appello 25 giugno 2009 di AP 1, _____, è respinto. 2. Gli oneri processuali dell'appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 600.- b) spese fr. 100.- totale fr. 700.- già anticipati dall'appellante, rimangono a suo carico con l'obbligo di rifondere all'appellata fr. 1'500.- a titolo di ripetibili. 3. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il segretario Rimedi giuridici

Contro la presente sentenza è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione (art. 100 cpv. 1 LTF). Nelle cause a carattere pecuniario il ricorso è ammissibile se il valore litigioso ammonta a fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e a fr. 30'000.- negli altri casi. Per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (art. 74 cpv. 2 LTF). Qualora non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, ricorso subsidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.