

TI_GERICHTE 12.2020.48 vom 11. November 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-11-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2020.48

FR: TI_GERICHTE 12.2020.48 du 11 novembre 2020

IT: TI_GERICHTE 12.2020.48 del 11 novembre 2020

Regeste

Mediazione immobiliare - competenza territoriale - fatti doppiamente rilevanti

Erwägungen

E. 1

. Con petizione 15 gennaio 2019 AO 1, _____, ha convenuto in giudizio innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2, AP 1, _____, chiedendo la condanna della convenuta al versamento dell'importo di fr. 188'475.- a titolo di mercede di mediazione immobiliare in relazione alla compravendita del fondo part. n. _____ RFD di _____ e il rigetto definitivo dell'opposizione interposta dall'escussa al PE n. _____ dell'UE della _____. L'attrice ha sostenuto di avere svolto un ruolo di co-mediatrice assieme alla convenuta nell'ambito della transazione che ha portato alla vendita del fondo citato dalla venditrice B _____ SA all'acquirente A _____ AG (doc. C). Essa ha fondato la sua pretesa, oltre che sul doc. C, anche sull'accordo di collaborazione in materia di intermediazione immobiliare datato 10 ottobre 2017 fra i vari mediatori intervenuti nell'operazione (doc. D), nonché sulla dichiarazione 1° marzo 2018 della convenuta, con la quale quest'ultima confermava la suddivisione al 50% della provvigione di mediazione (doc. M), e la competenza del Pretore del Distretto di Lugano sulla proroga di foro contenuta nella clausola n. 7 dell'accordo di cui al doc. D, secondo cui per qualsiasi controversia le parti eleggevano il foro " nella sede dell'oggetto in questione ".

E. 2

Con risposta 18 marzo 2019 la convenuta si è opposta alle richieste di controparte e ha sollevato l'eccezione di incompetenza territoriale del giudice adito, postulando in ordine l'irricevibilità della petizione. A suo dire, la clausola di proroga di foro di cui al punto 7 dell'accordo doc. D non sarebbe più valida, la collaborazione essendo terminata il 10 novembre 2017, e ad ogni modo essa non sarebbe comunque applicabile alle controversie riguardanti i rapporti interni tra le parti in causa ma solo a quelle che fossero sorte con gli altri soggetti intervenuti nell'operazione immobiliare.

E. 3

In replica l'attrice ha sostenuto la validità della clausola di proroga di foro, precisando che le parti avrebbero continuato a collaborare fino al perfezionamento della vendita del fondo. La volontà dei co-mediatori intervenuti nell'operazione era quella di dirimere qualsivoglia contenzioso fra loro presso un unico tribunale, indipendentemente dai loro rapporti interni. In sede di duplica la convenuta ha ribadito le sue contestazioni.

E. 4

Limitato il procedimento all'esame dell'eccezione di incompetenza territoriale ai sensi dell'art. 125 CPC ed esperita l'istruttoria di causa unicamente su tale questione, le parti si sono riconfermate nelle rispettive antitetive argomentazioni in sede di udienza di arringhe finali.

E. 5

Con decisione incidentale 19 febbraio 2020 il Pretore ha confermato la propria competenza territoriale, respingendo la relativa eccezione, e ha caricato gli oneri processuali alla convenuta, obbligandola altresì a rifondere fr. 2'500.- alla controparte a titolo di ripetibili.

E. 6

Con appello 24 aprile 2020 la convenuta è insorta contro tale decisione, chiedendo in via principale la sua riforma, nel senso di accogliere l'eccezione di incompetenza territoriale e di respingere la petizione e, in via subordinata, di annullare la decisione impugnata con rinvio degli atti all'autorità inferiore per nuovo giudizio. Con risposta 4 giugno 2020 l'attrice ha postulato la reiezione del gravame.

E. 7

Giusta l'art. 308 cpv. 1 lett. a CPC sono impugnabili con appello le decisioni finali e incidentali di prima istanza, posto che in caso di controversie patrimoniali il valore litigioso secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione sia di almeno fr. 10'000.- (cpv. 2). In concreto, la decisione impugnata è una decisione incidentale in una controversia dal valore superiore ai fr. 10'000.-. Pacifica è dunque l'appellabilità del giudizio impugnato entro il termine di 30 giorni (art. 311 CPC). Nella fattispecie, l'appello 24 aprile 2020, tenuto conto della sospensione dei termini dal 21 marzo al 19 aprile 2020 (Ordinanza sulla sospensione dei termini nei procedimenti civili e amministrativi ai fini del mantenimento della giustizia in relazione al coronavirus; RS 173.110.4) è senz'altro tempestivo, così come lo è la risposta inoltrata nel termine assegnato da questa Camera.

E. 8

Nella decisione impugnata il Pretore, ricordato che ai sensi dell'art. 31 CPC per le azioni derivanti da contratto è competente il giudice del luogo in cui dev'essere eseguita la prestazione caratteristica e ritenuto che in un contratto di mediazione immobiliare la prestazione caratteristica è quella fornita dal mediatore, ha concluso che in concreto la stessa era riferita a un immobile sito a _____ - _____, confermando la sua competenza per territorio. Egli ha pertanto considerato senza interesse la questione della validità della proroga di foro contenuta nel doc. D, ritenuto che ciò non avrebbe comunque potuto avere alcun influsso: se l'accordo fosse stato valido per le parti, la clausola di proroga di foro ivi contenuta avrebbe fondato la sua competenza; in caso contrario essa sarebbe comunque data in quanto giudice del luogo della prestazione caratteristica del contratto oggetto del litigio (art. 31 CPC). Il primo giudice ha al proposito pure rilevato che ad ogni modo l'accordo non poteva essere considerato decaduto, le parti avendo continuato a collaborare fino al perfezionamento della compravendita del fondo, come emerso dall'istruttoria esperita. Egli ha infine osservato che la tesi della convenuta, secondo cui tra le parti sarebbe sorto un contratto di società semplice, era una questione da valutare nel merito che non poteva generare alcun giudizio d'incompetenza.

E. 9

L'appellante rimprovera al Pretore una violazione del diritto di essere sentito e un'errata applicazione della teoria dei fatti doppiamente rilevanti. Il primo giudice, decidendo di limitare l'istruttoria all'eccezione di incompetenza territoriale e assumendo tutte le prove notificate dalle parti in proposito, era di fatto obbligato ad entrare nel merito dell'argomentazione della convenuta, secondo cui la clausola n. 7 concernente la proroga di foro di cui al doc. D non sarebbe applicabile alle vertenze tra le parti, essendo i loro rapporti interni regolati dalle norme sul contratto di società semplice.

E. 10

Il giudice, al momento di decidere l'entrata nel merito di un'azione in relazione alla competenza territoriale, deve determinare se i fatti rilevanti della disposizione legale applicabile sono dei fatti semplici o dei fatti doppiamente rilevanti. I fatti sono di rilevanza semplice ("einfachrelevante Tatsachen") quando sono determinanti solo per la competenza; essi sono doppiamente rilevanti ("doppelrelevante Tatsachen") quando sono determinanti per la competenza e per il ben fondato dell'azione. I fatti "semplici" devono essere provati allo stadio dell'esame della competenza quando la parte convenuta solleva l'eccezione, contestando le allegazioni dell'attore. In caso di fatti doppiamente rilevanti, il giudice esamina la sua competenza unicamente sulla base delle allegazioni, dei mezzi e delle conclusioni della domanda dell'attore, senza tenere conto delle obiezioni della parte convenuta. L'amministrazione delle prove sui fatti doppiamente rilevanti è rinviata alla fase del processo dov'è esaminato il fondamento di merito della pretesa (DTF 142 III 466 consid. 4.1; 141 III 294 consid. 5.2; 137 III 32 consid. 2.2); un'eccezione è prevista solo nel caso in cui la tesi fattuale dell'attore risulti d'acchito speciosa o incoerente e possa essere smentita immediatamente e senza equivoci con la risposta e i documenti prodotti dalla parte convenuta (DTF 137 III 32 consid. 2.3; 136 III 486 consid. 4).

E. 11

Nella decisione impugnata il Pretore ha ammesso la sua competenza territoriale sulla base dell'art. 31 CPC quale giudice del luogo della prestazione caratteristica del contratto oggetto del litigio, osservando che la questione della validità della clausola di proroga di foro contenuta nel doc. D era ininfluenza ai fini di causa, atteso che in entrambi i casi la sua competenza era comunque data: se la clausola di proroga di foro fosse stata valida e applicabile anche alle controversie tra le parti, la competenza sarebbe data in quanto giudice della "sede dell'oggetto"; in caso contrario la competenza sarebbe stata da ammettere in quanto giudice del luogo della prestazione caratteristica del contratto oggetto del litigio (art. 31 CPC). 11.1 L'appellante non si confronta con l'assunto pretorile secondo cui la competenza territoriale doveva essere ammessa sulla base dell'art. 31 CPC quale giudice del luogo della prestazione caratteristica del contratto oggetto del litigio, indipendentemente dalla questione a sapere se la proroga di foro fosse valida o no. Trattandosi di un'argomentazione alternativa e indipendente, la mancata censura della stessa fa sì che l'appello debba essere dichiarato irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC; DTF 142 III 364 consid. 2.4 e rinvii; sentenza 4A_195/2019 del 7 agosto 2019 consid. 4). È pertanto solo per ragioni di completezza e in via abbondanziale che di seguito verranno esaminate le censure dell'appellante.

E. 11.2

L'appellante ha di per sé ragione laddove afferma che il giudice avrebbe dovuto esaminare se la clausola di proroga di foro di cui al doc. D era applicabile anche alle controversie tra le

parti oppure solo a quelle che fossero sorte con gli altri due mediatori intervenuti nell'operazione, la validità di una clausola di proroga di foro ai sensi dell'art. 17 CPC costituendo un fatto semplice (DTF 121 III 495 consid. 5c; TF 4A_368/2016 del 5 settembre 2016 consid. 2.2). Senonché, come visto sopra al consid. 10, la questione è ininfluenza ai fini di causa, atteso che sia in un caso che nell'altro la competenza del Pretore adito è comunque data. Al primo giudice non può pertanto essere rimproverato alcunché per non avere esaminato se la clausola di proroga di foro di cui al doc. D era applicabile anche alle controversie tra le parti. 11.3 Nella decisione impugnata il Pretore ha ammesso la sua competenza sulla base dell'art. 31 CPC senza esaminare la contestazione sostenuta dalla convenuta secondo cui tra le parti sarebbe sorto un contratto di società semplice, rinviando tale valutazione, se del caso, al merito, considerando pertanto la qualifica giuridica del rapporto tra le parti un fatto doppiamente rilevante. L'appellante non mette in discussione questa conclusione ma rimprovera al primo giudice un'erronea applicazione della teoria della doppia pertinenza, nel senso che egli, avendo limitato l'istruttoria all'eccezione di incompetenza territoriale e assunto le prove, avrebbe dovuto determinarsi anche su tale questione. Contrariamente a quanto sembra pretendere l'appellante, il giudice di prime cure ha limitato l'istruttoria all'eccezione di incompetenza territoriale, assumendo le relative prove offerte al riguardo dall'attrice, rinviando per contro l'assunzione di quelle concernenti il ben fondato della vertenza al merito (verbale prime arringhe 10 luglio 2019, ordinanza 12 luglio 2019). Ciò è conforme alla teoria dei fatti doppiamente rilevanti che non impone al giudice di entrare nel merito delle contestazioni della convenuta nel caso in cui un fatto sia doppiamente determinante. In altre parole allo stadio dell'esame e della decisione sulla competenza i fatti doppiamente rilevanti non devono essere provati; essi sono considerati veritieri sulla base della pretesa fatta valere e della sua motivazione. In concreto, dunque, è a giusta ragione che il Pretore nell'esame della competenza territoriale si è basato unicamente sulle allegazioni di fatto e sulla pretesa fatta valere dall'attrice, che ha convenuto in giudizio l'appellante pretendendo il pagamento di una mercede a titolo di mediazione immobiliare in relazione alla vendita del fondo part. n. _____ RFD di _____, deducendo l'esistenza di un contratto di mediazione immobiliare e fondando la sua competenza in quanto giudice del luogo in cui deve essere eseguita la prestazione caratteristica (art. 31 CPC e art. 74 cpv. 2 cifra 3 CO).

E. 12

Alla luce di quanto esposto l'appello è irricevibile. Le spese giudiziarie, calcolate sulla base di un valore litigioso di fr.188'475.-, seguono la soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC). Tenuto conto del tema limitato della presente decisione (art. 237 e 104 cpv. 2 CPC) le spese giudiziarie sono fissate in funzione degli art. 2 cpv. 2, 7 e 13 LTG rispettivamente degli art. 11, 13 e 14 Rtar. Il valore di causa determinante per un eventuale ricorso in materia civile al Tribunale federale supera ampiamente la soglia di fr. 30'000.-. Per questi motivi, richiamati gli artt. 95, 104 cpv. 2, 106, 237 CPC, la LTG e il Rtar, decide: 1. L'appello 24 aprile 2020 di AP 1 è irricevibile. 2. Le spese processuali della procedura di appello di fr. 1'500.- sono poste a carico dell'appellante, con l'obbligo di rifondere a AO 1 identico importo a titolo di ripetibili. 3. Notificazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente _____ La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF). Il ricorso è ammissibile contro le

decisioni pregiudiziali e incidentali notificate separatamente e concernenti la competenza o domande di ricusazione (art. 92 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

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