

Tribunal fédéral – 4A_510/2021
1^{ère} Cour de droit civil
Arrêt du 24 novembre 2022

Contrat de courtage
Maklervertrag



Bundesgericht – 4A_510/2021
I. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 24. November 2022

Transfert du contrat ;
constatation arbitraire des
faits
Vertragsübertragung ;
Willkür bei der Feststellung
des Sachverhalts

Art. 18 CO ; 95 et 105 LTF
Art. 18 OR ; 95 und
105 BGG

Constatation arbitraire des faits (art. 9 Cst. ; art. 95 et 105 LTF) – Rappel des principes (consid. 2.2).

Transfert d'un contrat de courtage – La détermination de la volonté réelle et commune des parties contractantes au sens de l'art. 18 al. 1 CO, c'est-à-dire procéder à l'interprétation subjective du contrat, est une question de fait. Une telle interprétation ne peut par conséquent être remise en cause devant le Tribunal fédéral qu'en démontrant son caractère arbitraire, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (consid. 5.1).

En l'espèce le contrat contenait une clause prévoyant que les prestations de sociétés tierces ne pourraient être facturées que si ces sociétés disposaient des licences, permis et autorisations nécessaires à l'activité de courtage. Tel n'était toutefois pas le cas de la société qui alléguait s'être substituée au courtier dans le contrat. En outre, le contrat prévoyait également que toute modification devait se faire par écrit, de sorte que la thèse d'un transfert du contrat par actes concluants pouvait être rejetée sans arbitraire (consid. 5.2).

Willkürliche Sachverhaltsfeststellung (Art. 9 BV ; Art. 95 und 105 BGFA) – Erinnerung an die Grundsätze (E. 2.2).

Übertragung eines Maklervertrags – Die Ermittlung des wirklichen und gemeinsamen Willens der Vertragsparteien im Sinne von Art. 18 Abs. 1 OR, d.h. die subjektive Auslegung des Vertrags, ist eine Frage des Sachverhalts. Eine solche Auslegung kann daher vor dem Bundesgericht nur durch den Nachweis ihrer Willkür in Frage gestellt werden, was in diesem Fall nicht der Fall ist (E. 5.1). Im vorliegenden Fall enthielt der Vertrag eine Klausel, die vorsah, dass die Leistungen von Drittfirmen nur dann in Rechnung gestellt werden durften, wenn diese Firmen über die für die Vermittlungstätigkeit erforderlichen Lizenzen, Genehmigungen und Bewilligungen verfügten. Dies war jedoch bei dem Unternehmen, das behauptete, sich im Vertrag an die Stelle des Maklers gesetzt zu haben, nicht der Fall. Zudem sah der Vertrag auch vor, dass jede Änderung schriftlich erfolgen müsse, so dass die These, der Vertrag sei durch schlüssige Handlungen übertragen worden, ohne Willkür zurückgewiesen werden konnte (E. 5.2).

Composizione
Giudici federali Hohl, Presidente,
Kiss, Niquille,
Cancelliere Savoldelli.

Partecipanti al procedimento
A. SA,
patrocinata dall'avv. Ivan Marci,
ricorrente,

contro

B. SA,
patrocinata dall'avv. Mauro Molo
opponente.

Oggetto
contratto di mediazione,

ricorso in materia civile contro la sentenza emanata
il 26 agosto 2021 dalla II Camera civile del
Tribunale d'appello del Cantone Ticino (12.2021.14).

Fatti:

A.

Il 1° luglio 2014 la B. SA e la C. SA, rappresentate da D., hanno concluso con E. un contratto di mediazione, denominato come "scrittura privata", in base al quale quest'ultimo avrebbe sfruttato i suoi contatti per procacciare clienti interessati ad acquistare immobili venduti dalla B. SA e persone interessate a divenire sponsor ufficiali del F.. Il contratto designava come mediatore E. "o società dallo stesso indicata" e prevedeva per remunerazione delle provvigioni calcolate secondo percentuali dipendenti dall'importo dei contratti mediati, previa emissione di una fattura da parte del mediatore "o di società da quest'ultimo indicata che abbia gli eventuali requisiti di cui al successivo punto 11" (p.to 7).

In base al p.to 11, qualora per l'esercizio delle attività fossero state necessarie licenze, patenti o autorizzazioni, il procacciatore era autorizzato ad acquisirle "per il tramite di persona o società abilitata". Il contratto prevedeva anche che l'incarico non poteva essere ceduto a terzi e che qualunque modifica doveva avvenire "per iscritto e solo con il preventivo consenso scritto di entrambe le parti" (p.ti 18 e 19).

B.

Il 4 gennaio 2019 A. SA ha emesso nei confronti della B. SA una fattura di fr. 51'157.50 (IVA inclusa), indicando quale causale della stessa "saldo al 31/01/2019 come da scrittura privata redatta il giorno 01/07/2014".

Per la medesima somma e per uguali ragioni, il 26 febbraio successivo la A. SA ha fatto quindi spiccare nei confronti della B. SA un precetto esecutivo, contro cui la società escussa ha interposto opposizione.

C.

Ottenuta l'autorizzazione ad agire, con petizione del 7 ottobre 2019 la A. SA ha convenuto la B. SA davanti alla Pretura del Distretto di X., per ottenerne la condanna al pagamento di fr. 56'542.50, oltre a interessi, nonché il rigetto definitivo dell'opposizione interposta al precetto esecutivo menzionato più sopra. A giustificazione della pretesa l'attrice ha osservato di essere "de facto" subentrata a E. nel contratto, con l'accordo delle parti.

Il 28 dicembre 2020, il Pretore ha tuttavia respinto la petizione e, con pronuncia del 26 agosto 2021, tale giudizio è stato condiviso anche dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, che ha respinto l'appello della A. SA.

D.

Con ricorso in materia civile al Tribunale federale del 1° ottobre 2021 A. SA ha chiesto che, in riforma della sentenza impugnata, l'appello e la petizione siano integralmente accolti. Ha inoltre domandato la concessione dell'effetto sospensivo al gravame.

Il 6 ottobre 2021, la Corte cantonale ha comunicato la rinuncia a presentare osservazioni. Con risposta del 18 ottobre 2021, l'opponente ha chiesto il rigetto sia della domanda di effetto sospensivo che dell'impugnativa. Con decreto del 10 novembre 2021 l'istanza di conferimento dell'effetto sospensivo al ricorso è stata respinta.

Diritto:

1.

L'impugnativa è stata presentata da una parte soccombente in sede cantonale (art. 76 cpv. 1 lett. a LTF). Essa è tempestiva (art. 100 cpv. 1 LTF) ed è diretta contro una sentenza finale (art. 90 LTF) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 LTF) in una causa civile (art. 72 cpv. 1 LTF) che raggiunge il valore litigioso richiesto (art. 74 cpv. 1 lett. b LTF). Di conseguenza, è di principio ammissibile e va esaminata quale ricorso ordinario in materia civile.

2.

2.1. Con il ricorso in materia civile si può far valere la violazione del diritto federale (art. 95 lett. a LTF), che include i diritti costituzionali dei cittadini (**DTF 133 III 446** consid. 3.1).

Chi ricorre deve spiegare, in modo conciso ma confrontandosi con i considerandi della sentenza impugnata, perché quest'ultima lede il diritto (art. 42 cpv. 2 LTF; **DTF 143 II 283** consid. 1.2.2). Semplici invii a quanto indicato davanti alle istanze inferiori non sono leciti. Le esigenze di motivazione sono inoltre più severe se è lamentata la lesione di diritti fondamentali, perché il Tribunale federale esamina tale aspetto solo se l'insorgente ha motivato la censura con precisione (art. 106 cpv. 2 LTF; **DTF 143 II 283** consid. 1.2.2; **142 III 364** consid. 2.4).

2.2. Per quanto riguarda i fatti, il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sugli accertamenti che sono stati svolti dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF). A questi appartengono sia le constatazioni concernenti le circostanze relative all'oggetto del litigio sia quelle riguardanti lo svolgimento della procedura davanti all'autorità inferiore e in prima istanza, vale a dire gli accertamenti che attengono ai fatti procedurali (**DTF 140 III 16** consid. 1.3.1).

Il Tribunale federale può rettificare o completare l'accertamento dei fatti dell'istanza precedente se è manifestamente inesatto o risulta da una violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF (art. 105 cpv. 2 LTF). In questo ambito, manifestamente inesatto significa arbitrario (DTF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). Di conseguenza, la parte che critica la fattispecie accertata nella sentenza impugnata deve sollevare la censura e motivarla in modo chiaro, come esige l'art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 140 III 264 consid. 2.3; 140 III 16 consid. 1.3.1). Se vuole completare la fattispecie deve dimostrare, con precisi rinvii agli atti della causa, di aver già presentato alle istanze inferiori, rispettando le regole della procedura, i relativi fatti giuridicamente pertinenti e le prove adeguate (DTF 140 III 86 consid. 2). Quando la critica non soddisfa queste esigenze, le allegazioni che si riferiscono a una fattispecie che si scosta da quella accertata non possono essere prese in considerazione (DTF 140 III 16 consid. 1.3.1). L'eliminazione del vizio deve inoltre poter essere determinante per l'esito del procedimento (art. 97 cpv. 1 LTF), ciò che compete a chi ricorre sostanziale.

2.3. La presente impugnativa, inoltrata contro la sentenza del 26 agosto 2021 del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, rispetta i requisiti di motivazione esposti solo parzialmente.

Nella misura in cui li disattende, essa sfugge pertanto a un esame di merito da parte del Tribunale federale.

3.

I Giudici di appello hanno confermato la pronuncia della prima istanza cantonale, con la quale la petizione è stata integralmente respinta.

3.1. Nel considerando 2 del loro giudizio, hanno dapprima rammentato i contenuti della sentenza del Pretore, che aveva indicato:

- (a) che la cessione di un contratto è un negozio giuridico plurilaterale che richiede l'intervento di tre soggetti (il cedente, il cessionario e il contraente ceduto) e che esige il consenso di tutti gli interessati;
- (b) che l'onere di provare l'esistenza di detto consenso spetta a chi invoca la cessione del contratto e che tale onere competeva quindi all'attrice, A. SA;
- (c) che quest'ultima non aveva tuttavia dettagliato e sostanziato a sufficienza i fatti rilevanti, atti a comprovare che il contratto concluso in data 1° luglio 2014 fosse stato da essa ripreso;
- (d) che anche ammettendo - in via abbondanziale - che l'attrice avesse provato una modifica del contratto per atti concludenti, ciò non sarebbe bastato, perché il contratto stipulato il 1° luglio 2014 tra le parti prevedeva che ogni modifica andasse sottoposta alla forma scritta.

3.2. Passata all'esame delle critiche formulate in seconda istanza, la Corte cantonale le ha quindi ritenute infondate, osservando:

- (a) che la A. SA affermava di nuovo di essere subentrata "de facto" a E. nel rapporto contrattuale litigioso, ma che le considerazioni espresse ai punti 1 e 2 dell'appello a sostegno di tale tesi erano irricevibili per carente motivazione, in quanto l'appellante si limitava a riproporre una personale e soggettiva versione dei fatti, senza muovere nessuna critica puntuale al giudizio impugnato, e a trascrivere parola per parola il contenuto delle conclusioni presentate in prima istanza (art. 308 cpv. 1 CPC; giudizio impugnato, consid. 3);
- (b) che le argomentazioni con le quali l'appellante si lamentava della motivazione abbondanziale del Pretore (sottolineando: da un lato, che a E. era stata riservata la facoltà di svolgere la propria attività di intermediazione anche attraverso società da lui indicate, che avrebbero poi potuto fatturare e incassare direttamente le provvigioni; d'altro lato, che la A. SA era detenuta al 100 % da E. e non poteva quindi essere considerata una "terza persona") erano inammissibili, perché formulate per la prima volta in sede di appello (art. 317 cpv. 1 CPC; giudizio impugnato, consid. 4);
- (c) inoltre, che dal chiaro tenore delle clausole n. 11 e 7 del contratto non si poteva in nessun modo dedurre la facoltà di E. di farsi sostituire nel rapporto contrattuale da società da lui indicate o "detenute", senza l'accordo scritto della controparte, come imposto esplicitamente dal contratto, mentre l'assunto secondo cui A. SA non poteva essere considerata una "terza persona" non era stato sostanziato e dimostrato dall'attrice, mancando agli atti qualsiasi elemento in tal senso (giudizio impugnato, consid. 4);
- (d) che anche le critiche sollevate contro l'argomentazione principale del Pretore, secondo cui l'attrice non era riuscita a sostanziare e comprovare di essere subentrata nel rapporto contrattuale in discussione, non potevano essere condivise, perché il consenso - per atti concludenti - della convenuta alla cessione del contratto non era stato effettivamente dimostrato (giudizio impugnato, consid. 5);
- (e) che la reazione della convenuta in merito alle fatture di cui al doc. E non permetteva infatti di concludere il riconoscimento della ripresa del rapporto contrattuale da parte dell'attrice; inoltre, che a conferma del fatto che ciò non era avvenuto poteva essere citato anche quanto indicato dalla teste G., che riconduceva l'emissione di tali fatture a nome dell'attrice a dei semplici motivi fiscali (giudizio impugnato, consid. 5.1.1 e 5.1.2);
- (f) che dall'audizione di G. risultava nel contempo che la stessa aveva informato E. del fatto che "se voleva fatturare sulla base del contratto (doc. C) doveva farlo personalmente, visto che A. non era parte e che se voleva fatturare a nome di A. allora bisognava cambiare il contratto"; inoltre, che da quella testimonianza non emerge nessun elemento atto a suffragare la ripresa del contratto da parte dell'attrice (giudizio impugnato, consid. 5.2).

4.

4.1. Davanti al Tribunale federale, l'insorgente indica di voler "far valere la violazione del diritto federale, nonché l'accertamento dei fatti svolto in modo manifestamente inesatto, per i motivi che verranno esplicitati nel prosieguo, così da poter ribaltare l'esito del procedimento".

A tale indicazione, segue quindi una parte "in fatto e in diritto", nella quale una critica ai fatti - conforme a quanto indicato nel precedente considerando 2.2 - non viene tuttavia presentata.

4.2. Nel suo gravame la ricorrente si limita in effetti a fornire una personale lettura della fattispecie, quindi a contrapporla a quella della Corte cantonale. Ciò però non basta, perché l'arbitrio nell'accertamento dei fatti e/o nell'apprezzamento delle prove è dato solo se l'istanza inferiore non ha manifestamente compreso il senso e la portata di un mezzo di prova, ha omesso di considerare un mezzo di prova pertinente senza un serio motivo, oppure se, sulla base dei fatti raccolti, ha tratto deduzioni insostenibili, e tutto ciò va dimostrato con un'argomentazione qualificata (al riguardo, cfr. il precedente consid. 2.2).

In assenza di una valida critica d'arbitrio, i fatti che risultano dal giudizio impugnato vincolano pertanto il Tribunale federale anche nella fattispecie (art. 105 cpv. 1 LTF) e tutte le cesure che si basano su fatti diversi o che mirano a contestare l'apprezzamento delle prove (come le fatture di cui al doc. E; precedente consid. 3.2 lett. e, relativo ad un'eventuale ripresa del rapporto contrattuale da parte della ricorrente) vanno quindi respinte già per questo motivo.

5.

5.1. L'assenza di una valida censura d'arbitrio, atta a dimostrare una violazione dell'art. 9 Cost. ha però conseguenze pure su quelle critiche con le quali il ricorrente mira a rimettere in discussione i contenuti del contratto concluso tra l'opponente e E..

In effetti, il giudizio impugnato determina la vera e concorde volontà dei contraenti giusta l'art. 18 cpv. 1 CO, effettuando un'interpretazione soggettiva del contratto il cui risultato attinge nuovamente ai fatti (sentenza 4A_25/2020 del 29 giugno 2020 consid. 4.2). Di conseguenza, anch'esso può essere rimesso in discussione solo se ne è dimostrata l'arbitrarietà, ciò che qui non avviene (DTF 144 III 93 consid. 5.2.2).

5.2. Sulla base degli accertamenti che risultano dalla querelata sentenza, che vincolano anche il Tribunale federale (art. 105 cpv. 1 LTF), rispettivamente al contratto cui la stessa rinvia, un arbitrio appare ad ogni modo da escludere.

Come indicato in risposta, il p.to 7 del contratto prevede difatti che "il pagamento delle provvigioni avverrà (...) dietro emissione di regolare fattura da parte di procacciatore verso B. SA, o di società da quest'ultimo indicata che abbia eventuali requisiti di cui al successivo punto 11" e subordina così la possibilità di fatturazione di prestazioni da parte di terzi al fatto che per l'esercizio dell'attività di mediazione fossero necessarie "particolari licenze, patenti, o autorizzazioni" (p.to 11), ciò che non risulta essere il caso per la ricorrente. Nel contempo, i p.ti 18 e 19 del contratto indicano che l'incarico "non può essere ceduto a terzi" (p.to 18) e che qualunque modifica del contratto deve avvenire "per iscritto e solo con il preventivo consenso scritto di entrambe le parti" (p.to 19).

5.3. Di nuovo solo accennata e pertanto inammissibile (art. 106 cpv. 2 LTF) è infine anche la critica con la quale la ricorrente rimprovera all'opponente una "condotta di mala fede, quasi sfociante nell'abuso di diritto".

Pure in questo contesto va d'altra parte rilevato che l'insorgente fa riferimento a fatti che non risultano dal giudizio impugnato, ciò che - in assenza di una valida critica d'arbitrio - contrasta nuovamente con l'art. 105 cpv. 1 LTF (precedente consid. 2.2 e 4.2).

6.

Per quanto precede, nella misura in cui è ammissibile, il ricorso va respinto, poiché infondato. L'insorgente deve prendersi carico delle spese giudiziarie della procedura federale e delle ripetibili dell'opponente (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

2.

Le spese giudiziarie di fr. 2'500.-- sono poste a carico della ricorrente, che rifonderà all'opponente un importo di fr. 3'000.-- a titolo di ripetibili per la procedura davanti al Tribunale federale.

3.

Comunicazione alle parti e alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 24 novembre 2022

In nome della I Corte di diritto civile
del Tribunale federale svizzero

La Presidente: Hohl

Il Cancelliere: Savoldelli