

Tribunal fédéral – 4A_213/2023

I^{re} Cour de droit civil

Arrêt du 9 septembre 2023

Bundesgericht – 4A_213/2023

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 9. September 2023

Contrat de courtier

Mäklervertrag

Devoir de loyauté du courtier

Loyalitätspflicht des Maklers

Art. 398, 412, 415 CO

Art. 398, 412, 415 OR



Devoir de loyauté du courtier – Selon l'art. 415 CO, le courtier qui, contrairement à la convention, agit également dans l'intérêt de l'autre partie ou, contrairement aux règles de la bonne foi, obtient une promesse de rémunération de cette partie également, perd le droit à la rémunération et au remboursement des frais et ce, sans qu'il soit nécessaire de prouver un dommage. Cette disposition doit être interprétée de manière restrictive (cf. art. 412 al. 2 CO qui renvoie à l'art. 398 al. 2 CO) (consid. 5).

En l'espèce, il est reconnu que des prestations accessoires fournies par le courtier et portant sur le système de climatisation ou l'octroi du permis de construire constituent des questions dans l'intérêt de toutes les parties et non des questions non résolues par la vente. En outre, ces prestations ratifiaient en partie ce que les vendeurs avaient déjà prévu et le courtier a maintenu ces derniers informés de ses actes. Par conséquent, ces prestations ne constituent pas des violations du devoir de loyauté du courtier (consid. 5.2).

Treuepflicht des Maklers – Nach Art. 415 OR verliert der Makler, der entgegen der Vereinbarung auch im Interesse der anderen Partei handelt oder entgegen den Regeln von Treu und Glauben auch von dieser Partei ein Vergütungsversprechen erhält, den Anspruch auf Vergütung und Spesenersatz, und zwar ohne dass ein Schaden nachgewiesen werden muss. Diese Bestimmung ist restriktiv auszulegen (vgl. Art. 412 Abs. 2 OR, der auf Art. 398 Abs. 2 OR verweist) (E. 5).

Im vorliegenden Fall wird anerkannt, dass Nebenleistungen des Maklers (Klimaanlage, Sorge um die Erteilung der Baubewilligung), die teilweise ratifizieren, was die Verkäufer bereits geplant hatten, da der Makler die Verkäufer auf dem Laufenden hielt, sowie Leistungen, die sich auf Fragen im Interesse aller Parteien und nicht auf ungeklärte Fragen beziehen, keine Verletzung der Treuepflicht des Maklers darstellen (E. 5.2).

Composizione

Giudici federali Jametti, Presidente,
Kiss, Pontarolo, Giudice supplente,
Cancelliere Piatti.

Partecipanti al procedimento

A.,
patrocinato dagli avv.ti Riccardo Schuhmacher e Michela Gianola,
ricorrente,

contro

B.,
patrocinato dall'avv. Fabio Creazzo,
opponente.

Oggetto

contratto di mediazione,

ricorso contro la sentenza emanata l'8 marzo 2023
dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del
Cantone Ticino (12.2023.14).

Fatti:

A.

A.a. Dopo aver saputo che uno stabile di Bissone di proprietà di A. era in fase di ultimazione, l'avv. B. ha sottoposto a una coppia di suoi facoltosi clienti brasiliani, C. e D., la possibilità di acquistarne l'attico. Questi ultimi e il proprietario hanno quindi concordato gli estremi dell'operazione immobiliare e il 4 luglio 2019 hanno firmato un contratto di costituzione di diritto di compera valido fino al 26 novembre 2019 che prevedeva un prezzo di fr. 3'250'000.–. Essi hanno pure rilasciato all'avv. B. una procura per stipulare in loro vece, il 26 novembre 2019, una proroga dell'esercizio di tale diritto fino al 30 giugno 2020 con contestuale riduzione del prezzo a fr. 3'240'000.– e modifica della data di consegna al 31 gennaio 2020. Il 29 maggio 2020 i beneficiari del diritto di compera e il venditore hanno ulteriormente differito fino al 30 settembre 2020 tale diritto. Dopo che questo è finalmente stato esercitato, il trapasso di proprietà è stato iscritto a registro fondiario il 30 luglio 2020.

B. ha quindi chiesto a A. di pagargli a titolo di saldo della mercede per mediazione immobiliare fr. 68'730.– (pari al 3 % del prezzo di vendita a cui sono stati aggiunti fr. 51'000.– relativi all'impianto di aria condizionata e dopo deduzione di un acconto di fr. 30'000.– percepito nel luglio del 2019). Questi ha rifiutato il versamento e ha preteso la restituzione dell'acconto, in quanto non dovuto.

A.b. Ottenuta la necessaria autorizzazione ad agire in giudizio, con petizione 31 agosto 2021 B. ha convenuto A. davanti alla Pretura di Lugano per ottenerne la condanna al pagamento di fr. 68'730.– oltre interessi, e per far accertare l'inesistenza del debito per il rimborso dei fr. 30'000.– pretesi nei suoi confronti, e già dedotti in esecuzione. Con risposta del 3 novembre 2021 A. ha proposto il rigetto della petizione, negando l'esistenza di un mandato di mediazione e della pattuizione di una mercede in caso di vendita.

Con sentenza del 7 dicembre 2022 il Pretore, in parziale accoglimento della petizione, ha condannato il convenuto a pagare all'attore fr. 67'200.– oltre interessi (non avendo le parti pattuito un prezzo di compravendita maggiore di fr. 51'000.– per un impianto dell'aria condizionata) e ha accertato l'inesistenza del credito di fr. 30'000.– oltre accessori vantato dal convenuto, ordinando all'autorità esecutiva di annullare, tosto passata in giudicato la sentenza, l'esecuzione sfociata nel precetto esecutivo n. 2995140.

B.

Con appello del 24 gennaio 2023 il convenuto ha chiesto, in riforma del giudizio impugnato, di respingere la petizione. Il 9 febbraio 2023 l'attore ha postulato il rigetto del gravame. Statuendo l'8 marzo 2023 la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha respinto il rimedio in quanto ammissibile. Per la Corte cantonale buona parte delle argomentazioni di appello erano irricevibili e comunque l'attore non aveva svolto un doppio mandato di mediazione, poiché egli non aveva contrattato il prezzo e aveva agito nell'interesse di entrambe le parti.

C.

Con ricorso in materia civile del 24 aprile 2023 A. è insorto al Tribunale federale contro la sentenza della Corte cantonale, chiedendo la riforma del giudizio impugnato nel senso di respingere la petizione.

Con risposta del 22 maggio 2023 l'opponente ha proposto il rigetto in ordine e nel merito del gravame. La Corte cantonale non ha presentato osservazioni.

Diritto:

1.

Il ricorso in materia civile è presentato tempestivamente (combinati art. 46 cpv. 1 lett. a e 100 cpv. 1 LTF) da una parte soccombente nella procedura cantonale (art. 76 cpv. 1 lett. a LTF) ed è volto 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) con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.– (art. 74 cpv. 1 lett. b LTF). Sotto questo profilo il ricorso è ricevibile.

2.

Il Tribunale federale applica d'ufficio il diritto federale (art. 106 cpv. 1 LTF). Tuttavia, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione imposto dall'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF, di regola considera solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso, fatti salvi i casi di errori giuridici manifesti (**DTF 140 III 86** consid. 2). Giusta l'art. 42 cpv. 2 LTF nei motivi del ricorso occorre spiegare in modo conciso perché l'atto impugnato viola il diritto. Un ricorso non sufficientemente motivato è inammissibile (**DTF 143 II 283** consid. 1.2.2; **142 III 364** consid. 2.4). Per soddisfare le esigenze di motivazione, il ricorrente deve confrontarsi con l'argomentazione della sentenza impugnata e spiegare in cosa consista la violazione del diritto. Egli non può limitarsi a ribadire le posizioni giuridiche assunte durante la procedura cantonale, ma deve criticare i considerandi del giudizio attaccato che ritiene lesivi del diritto (sentenza 4A_273/2012 del 30 ottobre 2012 consid. 2.1, non pubblicato in **DTF 138 III 620**). Secondo il principio dell'esaurimento delle vie di ricorso, è possibile ricorrere solo contro le decisioni di un'autorità cantonale di ultima istanza (art. 75 cpv. 1 LTF), il che significa che i rimedi giuridici cantonali non devono essere stati utilizzati solo formalmente, ma anche esauriti materialmente (**DTF 143 III 290** consid. 1.1, con rinvii).

In concreto le critiche sollevate dal ricorrente contro il giudizio del Pretore, che – a suo dire – avrebbe violato il suo diritto di essere sentito e l'art. 157 CPC, anche con riferimento alla deposizione della teste C., sono inammissibili.

3.

Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sugli accertamenti di fatto svolti dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF), che sono vincolanti. A questi appartengono sia le constatazioni concernenti le circostanze relative all'oggetto del litigio sia quelle riguardanti lo svolgimento della procedura innanzi 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, con riferimenti). Il Tribunale federale può unicamente rettificare o completare l'accertamento dei fatti dell'autorità inferiore, se esso è manifestamente inesatto o risulta da una violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF (art. 105 cpv. 2 LTF). "Manifestamente inesatto" significa in questo ambito "arbitrario" (**DTF 147 V 35** consid. 4.2; **140 III 115** consid. 2; **135 III 397** consid. 1.5). La parte che critica la fattispecie accertata nella sentenza impugnata deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l'art. 106 cpv. 2 LTF (**DTF 147 IV 73** consid. 4.1.2; **140 III 264** consid. 2.3, con rinvii). Essa deve spiegare in maniera chiara e circostanziata in che modo queste condizioni sarebbero soddisfatte (**DTF 140 III 16** consid. 1.3.1, con rinvii). 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). Se la critica non soddisfa queste esigenze, le allegazioni relative 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).

4.

4.1. Pur avendo esaminato anche nel merito l'appello, secondo la Corte cantonale buona parte delle argomentazioni erano irricevibili, poiché consistevano in una contrapposizione di tesi soggettive dell'appellante alle conclusioni del Pretore, prive di ogni confronto con il suo giudizio (art. 311 CPC).

4.2. Il ricorrente contesta la decisione di (parziale) inammissibilità del suo appello (art. 311 CPC), asserendo di non essersi limitato a riproporre la propria versione, ma di aver censurato puntualmente la sentenza del Pretore con critiche motivate. In particolare, l'avrebbe biasimato di aver basato la sua valutazione solo sulla deposizione di una teste, senza considerare le sue allegazioni, né gli altri i documenti da lui menzionati nell'appello, che avrebbero dimostrato l'interposizione dell'opponente nelle trattative.

4.3. L'appello deve essere scritto e motivato (art. 311 cpv. 1 CPC). Tale norma non precisa il contenuto del rimedio. Secondo la giurisprudenza, oltre alla motivazione in senso proprio, l'appello deve contenere le conclusioni. Dall'allegato deve risultare che l'appellante impugna la decisione di primo grado e le modifiche che intende ottenere (DTF 137 III 617 consid. 4.2.2). Nella motivazione del gravame l'appellante deve dimostrare che i considerandi della decisione impugnata sono errati e la sua argomentazione deve essere sufficientemente esplicita per essere compresa dall'autorità d'appello, il che presuppone un'indicazione precisa dei passaggi della decisione che contesta e dei documenti dell'incarto su cui si basa la sua critica (DTF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1; sentenza 4A_555/2022 dell'11 aprile 2023 consid. 3.1). Anche se l'autorità d'appello applica il diritto d'ufficio (art. 57 CPC), il processo è diverso in seconda istanza, vista la sentenza già emessa. Il ricorrente deve cercare di dimostrare che la sua tesi si impone su quella del giudizio impugnato. Non può semplicemente riproporre le allegazioni di fatto o gli argomenti giuridici fatti valere in prima istanza, ma deve cercare di stabilire che la decisione impugnata è errata per quanto riguarda i fatti accertati o le conclusioni giuridiche tratte da essi. Può farlo solo ripresentando l'impostazione del primo giudice e sottolineando le lacune del suo ragionamento (sentenze 4A_297/2021 del 3 febbraio 2022 consid. 4.3; 4A_611/2020 del 12 luglio 2021 consid. 3.1.2; 4A_397/2016 del 30 novembre 2016 consid. 3.1).

Nel caso concreto può rimanere indecisa la questione a sapere se le censure di appello fossero sufficientemente motivate, poiché la Corte cantonale, pur avendo giudicato il gravame "in buona parte" inammissibile, l'ha respinto anche nel merito, confrontandosi esplicitamente con i messaggi WhatsApp evocati dall'insorgente (doc. R) e – almeno implicitamente – con l'email del 23 ottobre 2019 (doc. AE), laddove ha concluso che gli atti dell'opponente non avevano recato pregiudizio ai rispettivi interessi dei contraenti (cfr. sentenza impugnata, consid. 8). Davanti al Tribunale federale il ricorrente non fa valere di aver formulato delle critiche di appello reputate inammissibili e non vagliate dai giudici ticinesi nella loro sentenza. La censura non ha dunque portata pratica e in appresso saranno esaminate le censure sollevate contro le altre motivazioni addotte dalla Corte cantonale per respingere l'appello.

5.

Secondo l'art. 415 CO, perde il diritto alla mercede e al rimborso delle spese il mediatore che, contrariamente ai patti, agisce anche nell'interesse dell'altra parte o, contrariamente alle norme della buona fede, si fa promettere una ricompensa anche da quella. La prima ipotesi, che qui ci interessa, è quella del mediatore che viola i propri obblighi di fedeltà (cfr. art. 412 cpv. 2 CO, che rimanda all'art. 398 cpv. 2 CO), agendo nell'interesse del cliente potenziale in dispregio degli obblighi assunti verso il mandante (DTF 141 III 64 consid. 4.1, con rimandi). L'art. 415 CO va interpretato in modo restrittivo: sanziona la situazione eccezionale nella quale il mediatore agisce contemporaneamente per il mandante e per il suo futuro contraente, senza che occorra provare un danno (sentenze 4A_617/2019 dell'11 maggio 2020 consid. 6.3; 4A_529/2015 del 4 marzo 2016 consid. 4.1).

Gli obblighi del mediatore sono analoghi a quelli del mandatario (art. 412 cpv. 2 e 398 cpv. 2 CO). Egli deve curare gli interessi del mandante e astenersi da qualsiasi atto che possa danneggiarlo. La misura di questi obblighi varia a seconda delle circostanze e della natura dell'incarico ricevuto. Il mediatore per interposizione ha generalmente doveri più estesi di quello per indicazione (sentenze 4A_617/2019 dell'11 maggio 2020 consid. 6.3; 4A_329/2019 / 331/2019 del 25 novembre 2019 consid. 7.1; 4A_529/2015 del 4 marzo 2016 consid. 4.1).

5.1.

Esaminando nel merito il gravame, la Corte cantonale lo ha respinto in assenza di prove a sostegno di un doppio mandato di mediazione da parte dell'attore: l'osservazione sul prezzo di vendita reputato un po' alto da quest'ultimo, da lui esplicitata al convenuto il giorno prima di indicargli i potenziali acquirenti, non configurava una contrattazione del prezzo, ma solo una richiesta di chiarimenti; l'ottenimento del cambio di destinazione dell'appartamento e del permesso di residenza degli acquirenti e la concessione della licenza edilizia, conseguiti grazie anche all'attore, profittavano per finire a entrambi i contraenti. Certo, l'attore avrebbe funto da rappresentante degli acquirenti, residenti all'estero, ma egli aveva ratificato accordi basati su decisioni prese in precedenza dai suoi

rappresentati con il venditore. La Corte cantonale ha infine rilevato la fragilità delle critiche all'affidabilità della testimonianza di un'acquirente, giudicata dall'appellante interessata, e constatato che costui non aveva censurato l'accertamento del Pretore secondo cui le parti contraenti erano sempre informate degli atti del mediatore svolti nell'interesse di tutti e senza pregiudizio per i rispettivi interessi.

5.2. Riguardo al diritto alla mercede, l'insorgente rimprovera alla Corte di appello di aver accertato i fatti in modo manifestamente inesatto e di aver violato l'art. 415 CO.

5.2.1. Secondo l'insorgente il primo giudice avrebbe (solo) accertato che l'opponente non aveva interferito nelle trattative di vendita, perciò la Corte d'appello non poteva concludere che l'accertamento del Pretore secondo cui non vi erano prove di un doppio mandato di mediazione da parte dell'opponente, fosse corretto. Il ricorrente stesso, però, riconosce che in concreto è solo discorso d'un agire dell'opponente nell'interesse dell'altra parte (ricorso, pag. 5 e 9) e non d'una promessa di una ricompensa e dunque di un doppio mandato. La critica, perciò, è inconsistente.

5.2.2. Per il ricorrente l'opponente avrebbe agito anche nell'interesse dell'altra parte e la Corte cantonale avrebbe sorvolato sui motivi da lui illustrati nell'appello e provati con i doc. R (pag. 1, 3 e 4) e AE. Essi attesterebbero un'interposizione dell'opponente a nome e per conto dei potenziali acquirenti, avendo egli criticato il prezzo dell'immobile e le tempistiche per l'ottenimento del cambio di destinazione, fatto pressione per il rilascio della licenza edilizia, e negoziato, affinché i potenziali acquirenti potessero accedere all'attico prima del trasferimento di proprietà. Come emerge dai messaggi nel doc. R, inoltre, l'opponente avrebbe goduto della piena fiducia degli acquirenti nelle trattative e usato la sua posizione per fare pressione sul venditore a loro vantaggio. Il ricorrente afferma inoltre di aver contestato le dichiarazioni della teste C., in quanto contrastavano con il contenuto dei predetti doc. R e AE da lui citati.

5.2.2.1. Orbene, sul prezzo di compravendita l'insorgente si limita a opporre la propria opinione alla valutazione della Corte cantonale, secondo cui i quesiti posti dall'opponente al ricorrente a tale riguardo, prima ancora di metterlo in contatto con i potenziali acquirenti, non configuravano una trattazione dello stesso, ma solo una richiesta di chiarimento. In assenza d'una motivazione sufficiente, il gravame è in proposito inammissibile. Non si misconosce che l'opponente abbia scritto al ricorrente riguardo all'impianto di aria condizionata di proporgli " da amico (...) una soluzione accettabile per C. e D. " e che, con riferimento alle tempistiche per il rilascio della licenza edilizia, " avremmo avuto un guaio serio " (cfr. doc. R, pag. 3 e 4). Tuttavia la Corte cantonale non ha violato il diritto federale considerando quell'invito a formulare una proposta sull'impianto di aria condizionata e la preoccupazione per il mancato rilascio della licenza edilizia, che allungava i tempi per il trapasso immobiliare, come prestazioni che miravano invece a trovare delle soluzioni nell'interesse di tutte le parti su questioni ancora insolute. Anche al riguardo il rimedio è infruttuoso.

5.2.2.2. Che vi siano state delle discussioni sull'estensione del diritto di compera, che il 23 ottobre 2019 l'opponente abbia scritto all'avvocato del ricorrente, che i potenziali acquirenti avessero fiducia nell'opponente e che costui avesse discusso con il ricorrente o il suo patrocinatore riguardo all'esecuzione di un pagamento, potrà anche essere. L'insorgente, però, non spiega perché quegli atti non siano stati nell'interesse di entrambe le parti. In particolare, in merito al preteso pagamento, che si è sbloccato dopo la risposta del patrocinatore del ricorrente all'opponente sul rilascio della licenza edilizia, non risulta che da quell'episodio i potenziali acquirenti avessero tratto vantaggi. A ben vedere l'insorgente non assevera di essere stato indotto a tollerare delle modifiche contrattuali a suo sfavore, né contesta l'accertamento dei giudici di appello secondo cui ciascuna parte contraente era informata degli atti del mediatore. Inoltre il 29 maggio 2020, ossia dopo i predetti messaggi WhatsApp ed email (doc. R e AE), egli ha concordato direttamente con i potenziali acquirenti un'ulteriore proroga fino al 30 settembre 2020 del diritto di compera, esercitato nel luglio del 2020. In queste circostanze anche la critica dell'affidabilità della testimonianza della teste C. si rivela infruttuosa. Ciò premesso, il giudizio impugnato resiste alla critica.

5.2.3. In definitiva, contrariamente a quanto sostenuto dal ricorrente, nella fattispecie non vi è spazio per rimproverare all'opponente di aver violato i suoi obblighi di fedeltà nei confronti del ricorrente,

perseguendo in modo abusivo gli interessi degli acquirenti ai sensi dell'art. 415 CO, che va interpretato in modo restrittivo (cfr. sopra, consid. 5).

6.

Da quanto precede segue che il gravame, nella misura in cui si rivela ammissibile, si palesa infondato e come tale va respinto. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF). L'opponente chiede a titolo di ripetibili di questa sede l'importo massimo di fr. 10'000.–, "tenuto conto anche della temerarietà della causa". La richiesta va respinta non sussistendo motivi che giustificano una deroga all'usuale tariffa. In concreto la procedura è di carattere pecuniario e in sede cantonale il valore litigioso è stato determinato in circa fr. 98'000.–. È applicabile l'art. 4 del Regolamento delle spese ripetibili accordate alla parte vincente e sull'indennità per il patrocinio d'ufficio nelle procedure davanti al Tribunale federale del 31 marzo 2006 (RS 173.110.210.3) e si giustifica di riconoscere all'opponente un'indennità di fr. 6'000.–.

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

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

2.

Le spese giudiziarie di fr. 5'000.– sono poste a carico del ricorrente.

3.

Il ricorrente verserà all'opponente la somma di fr. 6'000.– a titolo di ripetibili per la procedura davanti al Tribunale federale.

4.

Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 9 ottobre 2023

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

La Presidente: Jametti

Il Cancelliere: Piatti