

VÂNZĂRILE SUCESIVE ALE BUNULUI - GARANȚIILE ASCENDENTE ÎN AMBIANȚA NOULUI COD CIVIL



De [*Juanita Goicovici*](#)

[Abstract](#)

Successive sales of the asset - Bottom-up guarantees in the light of the new Civil Code

In this article, the author describes the characteristics of the successive sales of the asset, mainly referring to bottom-up guarantees in the light of the new Civil Code.

The structure and content of the study reveal the comments on the admissibility conditions of the bottom-up guarantee, on the legal nature, from a historical and comparative law perspective, on the role played by the exculpatory clauses, on the provisions of taking the risk of eviction, the refund of price - the effects of upholding the action to enforce bottom-up guarantee, the type of eviction aimed, on the existence or non-existence and on a direct redhibitory action or for a reduction of price on account of defects against the first seller, taking into consideration, on the basis of the above, the doctrine developed by famous names in the matter of law (D. Chirică, H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, F. Collart Dutilleul, Ph. Delebeque, B. Gross, S. Valory, J. Flour, J.-L. Aubert, J. Mestre, F. Zénati, V. Heuzé).

Finally, the author formulates brief considerations regarding the action of the subsequent owner to enforce bottom-up guarantee which is taken over from the assets of its author (intermediary purchaser) against the original seller and which, in principle, shall be subject to the regime of the primary contract, to which the first seller - the defendant in this action - agreed, with some notable exception, namely, the fact that the seller defendant cannot be forced to refund more than the actual price received in the first agreement (plus the damages caused by wilful misrepresentation). Moreover, the initial seller is entitled to oppose the subsequent owner claimant the restrictive clauses or those which exempt from the guarantee

recorded in the agreement concluded between the former and the intermediary seller; similarly, the possible arbitration conventions likely to accompany the first sale shall become applicable.

Keywords: successive sales; admissibility conditions; bottom-up guarantee; risks; eviction; purchaser; seller.

1. Observații introductive

Printre modificările majore aduse regimului garanțiilor vânzătorului în noul Cod civil se numără și consacrarea expresă a existenței unei *garanții ascendente pentru evicțiune*. Prin angrenarea acestei garanții, dacă același bun a fost revândut, oricare dintre subdobânditorii bunului pot acționa în judecată pe vânzătorul anterior din șirul de vânzări consecutive, întrucât, conform art. 1706 NCC, „Vânzătorul este obligat să garanteze contra evicțiunii față de orice dobânditor subsecvent al bunului, fără a deosebi după cum dobândirea este cu titlu oneros ori cu titlu gratuit”.

Această posibilitate nu era interzisă în textele vechiului Cod civil de la 1865, însă nefiind consacrată expres, atât părțile, cât și judecătorii erau reticenți în ceea ce privește utilitatea sa.

Situația primului vânzător nu este îngreunată prin consacrarea legislativă a acestei acțiuni, întrucât vânzătorul inițial este prin ipoteză dator să-l garanteze pentru evicțiune pe cumpărătorul intermediar. În schimb, situația cumpărătorului final se ameliorează considerabil, în cazurile în care autorul său direct (ultimul vânzător) este *insolvabil*, restituirea prețului ori reducerea acestuia putând fi obținută de la vânzătorul inițial, consecutiv evicțiunii.

Avantajele garanției ascendente (directe) se grupează în jurul ideii că aceasta *evită multiplicarea* acțiunilor în garanție cu privire la același caz de evicțiune și stopează șirul inutil și costisitor de litigii antrenate de evicțiune. Întrucât cauza evicțiunii a fost prezentă la momentul primei vânzări, dacă ultimul vânzător ar fi condamnat la cererea celui din urmă achizitor și nu ar exista această garanție ascendentă, este de presupus că pârâtul ar chema ulterior în garanție la rândul său, pe propriul său autor – vânzătorul intermediar – care va putea acționa în garanție pe cel de la care el însuși a cumpărat și tot astfel până la primul vânzător.

Garanția ascendentă pentru evicțiune nu trebuie confundată cu cazurile de garanție directă indivizibilă la care se referă art. 1697 NCC, conform căruia „Obligația de garanție contra evicțiunii este indivizibilă între debitori”. Acest text legal se referă, dimpotrivă, la situațiile transmiterii proprietății unui bun de către coproprietari (la poziția „vânzător” figurând coproprietarii) ori la cazul decesului vânzătorului moștenit de succesori cu vocație universală. Indivizibilitatea între debitori asigură cumpărătorului dreptul de a antrena garanția pentru evicțiune contra oricăreia dintre persoanele care figurează la poziția „vânzător” în contractul

de vânzare (garanție directă, iar nu ascendentă), pentru a fi obligat integral la plata de despăgubiri, cu posibilitatea pârâtului de a se îndrepta în regres contra celorlalți debitori. Or, garanția ascendentă nu generează o solidaritate pasivă între vânzătorii succesivi ai bunului, această posibilitate nefiind prevăzută de legiuitor.

Mecanismul garanțiilor directe este relativ inedit pentru juriștii români, fiind necesar ca aceștia să se familiarizeze atât cu condițiile sale de admisibilitate (1), cât și cu efectele admiterii acestor acțiuni (2).

2. Condițiile de admisibilitate ale garanției ascendente

În practică, sunt frecvente ipotezele în care bunul a făcut obiectul mai multor vânzări succesive. La prima vedere, situațiile de acest tip respectă schema clasică a angajării responsabilității civile în garanție. La dispoziția ultimului cumpărător – care a înregistrat un prejudiciu rezultat din evicțiune – poate fi imaginată calea acțiunii în garanție, pe temei contractual, împotriva vânzătorului său direct. În acest context pot apărea două neajunsuri: (i) repararea efectivă a prejudiciului și recuperarea prețului să fie stopată de faptul că vânzătorul intermediar se dovedește insolubil; (ii) cumpărătorul intermediar dovedește că motivul evicțiunii este anterior vânzării încheiate de el cu cumpărătorul final, fiind prezent la momentul primei vânzări și cere scoaterea sa din cauză, respectiv antrenarea garanției contra celui dintâi vânzător (ii).

Ambele neajunsuri pot fi evitate prin angrenarea garanției ascendente pentru evicțiune. Acțiunea subdobânditorului la care se referă art. 1706 NCC este *cea a autorului său*^[1], vânzătorul intermediar contra primului vânzător. Ea va fi supusă *regimului contractului original*, la care cel dintâi vânzător – pârât în această acțiune – și-a dat consimțământul. Transmiterea garanției la subdobânditor poate fi fundamentată pe ideea unui transfer al acțiunii în garanție ca *accesoriu* al proprietății asupra lucrului^[2].

Importanța acțiunii în discuție este întregită cu cazurile în care titlul subdobânditorului nu i-ar fi îngăduit să exercite acțiunea în garanție împotriva autorului său direct. Cel puțin două sunt ipotezele pe care le avem în vedere: *cazul donatarului* care nu este îndrituit la a pretinde garanție de la donator (a) și *cazul vânzării succesive*acompaniate de o *convenție exoneratoare de răspundere* a vânzătorului secund (b). Raționamentul se aplică independent de caracterul gratuit sau oneros al transmisiunii la subdobânditor; indispensabil este doar ca autorul său să fi deținut o acțiune în garanție care să treacă, împreună cu bunul, la avânzii-cauză cu titlu particular la care se referă art. 1706 NCC.

Acreditând o asemenea nuanțare, se impune și o altă precizare, În ceea ce privește *situația donatarului evins*, acesta nu beneficiază de garanție contra evicțiunii în baza contractului de donație contra donatorului, însă respectând textul art. 1706 NCC va putea face uz de garanția pentru evicțiune datorată donatorului de către vânzătorul de la care acesta a achiziționat bunul. Garanția pentru evicțiune nu este generată direct de contractul de donație, cu excepțiile cunoscute ale promiterii

expresie de garanție, dolului comis de donator (care va transpune însă litigiul în plan delictual), al răspunderii în limita sarcinilor ce însoțesc donația. Însă prin antrenarea garanției ascendente pentru evicțiune subdobânditorul donatar ar urma să primească de la vânzătorul bunului (autor al donatorului) suma plătită cu titlu de preț în contractul primar, suma de bani înlocuind astfel în patrimoniul donatarului proprietatea bunului în privința căreia a fost evins^[3].

Caracterul patrimonial, iar nu personal al garanției pentru evicțiune permite transmisiunea acțiunii în garanție la subdobânditorii bunului (universali, cu titlu universal sau particular), independent de caracterul oneros sau gratuit al titlului subdobânditorului. Necunoașterea cauzei de evicțiune se apreciază în persoana cumpărătorului intermediar. Cunoașterea și asumarea motivului de evicțiune la momentul cumpărării bunului de către primul cumpărător face ca acesta să nu beneficieze de o acțiune în garanție care să se transmită la subdobânditor o dată cu revânzarea lucrului.

3. Natura juridică, dintr-o perspectivă istorică și de drept comparat

În ceea ce privește fundamentul juridic al garanțiilor ascendente, într-o primă variantă explicativă s-a considerat că o *stipulație pentru altul implicită* procură o explicație satisfăcătoare pentru recunoașterea posibilității cumpărătorului final de a acționa contra vânzătorului original, în motivare arătându-se că, în absența unei convenții contrare, cel care contractează cu privire la un bun „stipulează pentru toți cei care în viitor vor primi bunul”, în sensul de a le ceda propria sa acțiune în garanție împotriva primului înstrăinător^[4]. Din analiza tezei, rezultă că *stipulant* este vânzătorul intermediar, *promitent* – vânzătorul inițial, rămânând subdobânditorului rolul de *terț beneficiar*. Deși mecanismul stipulației pentru altul ar permite explicarea genezei acțiunii, din convenția intervenită între stipulantul – vânzător intermediar și promitentul – vânzător primar, cu privire la un drept la garanție de sine stătător în favoarea terțului beneficiar, în doctrina de specialitate au fost aduse și critici la adresa acestei explicații, întrucât acționând pe vânzătorul inițial în garanție pentru vicii ascunse, subdobânditorul lucrului exercită nu un drept propriu, ci pe acela al autorului său, vânzător intermediar. Dimpotrivă, dreptul terțului beneficiar al unei stipulații pentru altul *nu trece* prin patrimoniul stipulantului, nefiind dobândit derivat. Aspectul amintit face dificilă explicarea acțiunii de care ne ocupăm prin mecanismul stipulației pentru altul, deoarece nu poate fi ignorat faptul că obiectul creanței directe a beneficiarului poate fi fixat numai prin referire la ceea ce ar datora promitentul stipulantului.

Alți autori au considerat că la baza transmiterii acțiunii în garanție către subdobânditori s-ar afla o *cesiune implicită de creanță*: vânzătorul ce ocupă poziția intermediară în lanțul de contracte cedează subdobânditorului creanța sa în garanție, concomitent cu vânzarea bunului către acesta din urmă^[5].

Din perspectiva dreptului comparat, literatura franceză de specialitate este furnizoarea celei de-a treia teze, conform căreia – pentru temeiul acțiunii discutate

- nu trebuie investigată concepția clasică a Codului civil sau vreo lege specială: ea poate fi văzută ca un „mecanism corector imprimat de *echitate*”, prin care se reușește cuplarea principiului relativității efectelor contractului cu cel al echității și al echilibrului patrimonial, astfel încât fundamentul ideatic al garanțiilor ascendente ar fi oferit de *echitate*.

Într-o altă opinie, este necesar a avea o privire de ansamblu asupra noțiunii de *grup de contracte*. Circumscrisă la contextul *grupurilor de contracte*, „acțiunea directă” împotriva vânzătorilor succesivi s-ar baza pe *existența unei relații contractuale directe* între aceștia și cumpărătorii bunului. Astfel, n-ar mai fi necesară recurgerea la o construcție piramidală care vede în acțiunea subdobânditorului o acțiune în garanție (sau în răspundere contractuală, după caz) *transmisă* către el de vânzătorul intermediar, întrucât o atare transmisiune nu a putut fi pe deplin explicată de dreptul pozitiv: lanțul contractual privitor la același bun (de regulă, un lanț omogen: vânzare+vânzare+vânzare) stabilește conexiuni *identice* între verigile sale, de unde și ideea datorării – de către vânzătorul original către cumpărătorul final – a unei garanții identice celei datorate cumpărătorului intermediar.

Majoritatea autorilor care s-au ocupat de acest subiect în dreptul francez se asociază ideii că garanțiile ascendente se transmit *la subdobânditor* ca *accesorii ale lucrului vândut (intuitu rei)*^[6]. Temeiul în drept ar fi reprezentat de art. 1615 C. civ. francez: obligația de predare a lucrului cuprinde accesoriile sale și tot ce a fost destinat la uzul său perpetuu^[7]. În ceea ce privește noțiunea de „accesoriu”, dacă *ab initio* doar accesoriile materiale făceau cuprinsul acestui concept, s-a putut asista la extinderea lui și asupra documentelor administrative indispensabile uzului sau obținerii bunului, precum și la admiterea faptului că noțiunea înglobează drepturile strâns legate de bunul vândut^[8]. Bunul ajunge, astfel, la subdobânditor însoțit de drepturile și acțiunile cu care este în fermă conexiune.

După cum am precizat, soluția conform căreia cel care revinde bunul transmite cumpărătorului, cu titlu de *accesoriu al lucrului*, garanțiile și acțiunile pe care el le-a dobândit din vânzarea primară, provocând, în acest mod, lărgirea perimetrului contractual, s-a conturat în jurisprudența franceză încă din secolul al XIX-lea^[9] această extindere a sferei acțiunilor directe fiind invocată repetat pentru a o aplica diverselor grupuri de contracte^[10].

4. Rolul jucat de clauzele exoneratoare

În materia garanției ascendente, vânzătorul inițial are dreptul de a opune subdobânditorului *clauzele limitative sau exoneratoare de garanție* ce figurează în convenția primului și a cumpărătorului intermediar^[11]. De altfel, pârâțul poate opune subdobânditorului toate *mijloacele de apărare* pe care le-ar avea împotriva propriului contractant (cumpărătorul intermediar), după cum se poate prevala de eventuala convenție de arbitraj conexă contractului primar^[12]. Nu s-ar putea vorbi despre o acțiune a subdobânditorului contra celui dintâi vânzător fondată pe primul contract, dacă s-ar refuza extragerea tuturor consecințelor.

De remarcat că, potrivit art. 1698 alin. (2) NCC, „stipulația prin care obligația de garanție a vânzătorului este restrânsă sau înlăturată nu îl exonerează pe acesta de obligația de a restitui prețul, cu excepția cazului în care cumpărătorul și-a asumat riscul producerii evicțiunii”. Dacă există o clauză exoneratoare/limitativă de garanție în primul contract de vânzare, aceasta devine opozabilă și cumpărătorului final, cu două excepții: (a) dolul comis de vânzătorul inițial care, deși a cunoscut pericolul evicțiunii, nu l-a comunicat cumpărătorului^[13]; (b) evicțiunea provenind din fapta culpabilă a vânzătorului care tinde să evingă/să-l deposedeze pe cumpărător după ce a vândut bunul. În ambele cazuri, stipulația exoneratoare devine inaplicabilă. În plus, însă după cum menționează articolul citat, chiar și clauzele exoneratoare efectiv de garanție nu produc în principiu decât efecte limitate, scutindu-l pe vânzătorul inițial doar de plata daunelor-interese și a sporurilor de valoare înregistrate de bun pe piață etc., nu și de obligativitatea restituirii prețului. Explicația rezidă în caracterul sinalagmatic causal al vânzării, unde prețul bunului reprezintă un echivalent aproximativ al proprietății bunului, iar dacă această proprietate nu s-a transmis efectiv la cumpărătorul/subdobânditorul evins, din cauze anterioare primei vânzări, nici reținerea prețului de către vânzător nu se mai justifică în termenii raportului sinalagmatic.

5. Clauzele de asumare a riscurilor evicțiunii

În cazul stipulațiilor de asumare a riscului evicțiunii, acestea suprimă garanția pentru evicțiune atât pentru cumpărătorul direct, cât și pentru subdobânditorii bunului. Conform art. 1698 alin. (2) teza finală, în asemenea ipoteze nu va exista nici garanția directă contra evicțiunii provenind din drepturile unui terț datorată cumpărătorului intermediar, nici garanția ascendentă a ultimului cumpărător contra vânzătorului inițial („stipulația prin care obligația de garanție a vânzătorului este restrânsă sau înlăturată nu îl exonerează pe acesta de obligația de a restitui prețul, cu excepția cazului în care cumpărătorul și-a asumat riscul producerii evicțiunii” – art. 1698 alin. (2) NCC).

În ceea ce privește rolul jucat de clauzele exoneratoare în materia garanției ascendente, vânzătorul inițial are dreptul de a opune subdobânditorului clauzele limitative sau exoneratoare de garanție ce figurează în convenția primului și a cumpărătorului intermediar. Pârâtul poate opune subdobânditorului toate mijloacele de apărare pe care le-ar avea împotriva propriului contractant (cumpărătorul intermediar), după cum se poate prevala de eventuala convenție de arbitraj conexă contractului situat în debutul lanțului de vânzări succesive.

6. Restituirea prețului – Efectele aditerii acțiunii în garanție ascendentă

Urmărit pe o cale judiciară ce a aparținut, inițial, vânzătorului intermediar, primul vânzător nu poate fi obligat să plătească subdobânditorului decât *ceea ce a primit cu titlu de preț* în contractul original. Transmiterea acestei acțiuni la subdobânditor ca accesoriu al bunului nu permite luarea în considerare decât a cadrului

contractual generator de acțiune. Astfel, în cazurile în care prețul achitat de subdobânditor în cea de-a doua vânzare este mai mare decât prețul obținut de primul vânzător, reclamantul subdobânditor nu poate obține decât suma care a reprezentat prețul primei vânzări, pentru diferență urmând să se îndrepte împotriva celui de la care a cumpărat el însuși^[14].

Dacă, dimpotrivă, suma plătită de reclamant cu titlu de preț în propriul contract este mai mică decât cea primită de primul vânzător, pârâtul va datora numai valoarea creanței efective a reclamantului^[15].

Acțiunea subdobânditorului în garanție ascendentă este preluată din patrimoniul autorului său de către cumpărătorul subsecvent (acțiunea în garanție contra vânzătorului inițial) și va fi supusă, în principiu, regimului contractului original, la care cel dintâi vânzător – pârât în această acțiune – și-a dat consimțământul, cu o excepție notabilă, și anume, faptul că vânzătorul pârât nu poate fi obligat să restituie mai mult decât prețul efectiv primit în primul contract (plus daunele-interese generate de eventualul dol comis).

Daunele-interese datorate de vânzător cuprind:

- a) valoarea fructelor pe care cumpărătorul subsecvent a fost obligat să le restituie celui care l-a evins;
- b) cheltuielile de judecată efectuate de cumpărătorul subsecvent în procesul cu cel care l-a evins, precum și în procesul de chemare în garanție a vânzătorului;
- c) cheltuielile încheierii și executării contractului de către cumpărător;
- d) pierderile suferite și câștigurile nerealizate de către cumpărător din cauza evicțiunii.

De asemenea, vânzătorul este ținut să ramburseze cumpărătorului sau să facă să i se ramburseze de către acela care evinge toate cheltuielile pentru lucrările efectuate în legătură cu bunul vândut, fie că lucrările sunt autonome, fie că sunt adăugate, dar, în acest din urmă caz, numai dacă sunt necesare sau utile. Dacă vânzătorul a cunoscut cauza evicțiunii la data încheierii contractului, el este dator să ramburseze cumpărătorului și cheltuielile făcute pentru efectuarea și, după caz, ridicarea lucrărilor voluptuare, conform art. 1702 alin. (3) NCC.

O altă precizare importantă ar fi aceea că, în ipotezele în care cumpărătorul subsecvent a păstrat bunul cumpărat plătind terțului evingător o sumă de bani sau dându-i un alt bun, vânzătorul este liberat de urmările garanției, în primul caz prin rambursarea către cumpărător a sumei plătite cu dobânda legală calculată de la data plății, iar în al doilea caz prin plata valorii bunului dat, precum și, în ambele cazuri, a tuturor cheltuielilor aferente, conform dispozițiilor art. 1704 NCC.

7. Care dintre speciile de evicțiune este vizată?

Exprimarea lapidară, extrem de laconică a legiuitorului în textul art. 1706 NCC permite ridicarea unei interogații asupra cazurilor de evicțiune în care ar deveni incidentă garanția ascendentă a subdobânditorului.

Evident că evicțiunea provenind din fapta personală a vânzătorului intermediar^[16] deschide doar calea unei garanții directe datorate de acesta cumpărătorului final, nu și calea unei garanții ascendente contra primului vânzător.

În schimb, garanția contra evicțiunii provenind din pretențiile unui terț la care se referă art. 1695 alin. (2) NCC reprezintă domeniul predilect al garanției ascendente preluate de subdobânditor, cât timp sunt întrunite condițiile menționate de respectivul text legal, și anume, dacă pretențiile terțului se întemeiază pe un drept născut anterior datei primei vânzări și care nu a fost adus la cunoștința cumpărătorului intermediar de către primul vânzător, la momentul celei dintâi vânzări.

În ceea ce privește garanția pentru evicțiunea provenind din fapta imputabilă a primului vânzător, ivite chiar și ulterior încheierii celei dintâi vânzări, asemenea fapte privesc fie o *tulburare de fapt* (de exemplu, vânzătorul inițial îl depozitează pe cumpărător sau pe subdobânditor de bun), fie *tulburări de drept* (de pildă, vânzătorul inițial constituie ulterior o servitute asupra bunului pe care l-a vândut sau încheie fără drept un contract de închiriere). Asemenea fapte imputabile pot leza și cumpărătorul final în drepturile sale, iar acțiunea are un caracter patrimonial, ceea ce ne îndreptățește să afirmăm că și în aceste cazuri există o acțiune în garanție ascendentă a subdobânditorului, contra primului vânzător vinovat de comiterea respectivelor fapte. De asemenea, devine incidentă excepția de garanție la care se referă art. 1696 NCC care precizează că cel ținut la garanție contra evicțiunii nu poate să evingă pe cumpărător/subdobânditor, direct sau indirect.

8. Există și o acțiune directă redhibitorie ori estimatorie contra primului vânzător?

Legiuitorul român a omis să se pronunțe expres în textele NCC asupra posibilității simetrice, a cumpărătorului final de a-l acționa în *garanție contra viciilor bunului* pe vânzătorul din amonte și șirului de vânzări, în situația în care propriul său vânzător ar fi insolubil. Omisiunea este regretabilă, întrucât deși legiuitorul a făcut pași spectaculoși prin consacarea expresă a garanției ascendente pentru evicțiune în textul art. 1706 NCC, absența oricărei referiri legislative la o garanție ascendentă pentru viciile ascunse este deranjantă.

Strict tehnic însă în practica judiciară ar urma să se facă uz de același mecanism al accesorialității, ceea ce, în opinia noastră, face posibilă utilizarea garanțiilor ascendente și în materia viciilor ascunse ale bunului. Odată cu proprietatea bunului, în patrimoniul subdobânditorului intră și garanțiile de care beneficia propriul său vânzător contra celui de la care a achiziționat la rândul său. Este vorba atât despre garanția pentru evicțiune, cât și de garanția pentru viciile ascunse, în pofida tăcerii păstrate de legiuitor asupra celei din urmă. Condițiile de admisibilitate se vor aprecia în persoana cumpărătorului intermediar din lanțul de vânzări succesive, astfel încât dacă acesta a acceptat o clauză exoneratoare de

garanție contra viciilor în favoarea primului vânzător, garanția nu va trece la cumpărătorul final, întrucât s-a renunțat la dreptul la garanție în primul contract de vânzare.

Simetric, necunoașterea defectului (caracterul ascuns al viciului) se apreciază în persoana *cumpărătorului intermediar*, ținând seama de faptul că „este ascuns acel viciu care la data predării nu putea fi descoperit, fără asistență de specialitate, de către un cumpărător prudent și diligent” [art. 1707 alin. (2) NCC]. Cunoașterea și asumarea defectului la momentul cumpărării bunului de către primul cumpărător face ca acesta să nu beneficieze de o acțiune în garanție care să se transmită la subdobânditor o dată cu vânzarea lucrului^[17].

9. Observații conclusive

În textele noului Cod civil, garanția pentru evicțiune de care beneficiază subdobânditorul unui bun se dedublează în garanția directă datorată de propriul său vânzător (i) și garanția ascendentă datorată propriului său vânzător de către vânzătorul anterior al bunului, preluată în patrimoniul subdobânditorului o dată cu proprietatea bunului (ii). Garanția contra evicțiunii provenind din pretențiile unui terț la care se referă art. 1695 alin. (2) NCC reprezintă domeniul predilect al garanției ascendente preluate de subdobânditor, cât timp sunt întrunite condițiile menționate de textul legal, și anume, dacă pretențiile terțului se întemeiază pe un drept născut anterior datei primei vânzări și care nu a fost adus la cunoștința cumpărătorului intermediar de către primul vânzător la momentul celei dintâi vânzări. În pofida opțiunii legiuitorului de a nu menționa în textele noului Cod civil existența unei garanții ascendente simetrice pentru viciile lucrului vândut, o asemenea garanție credem că poate fi recunoscută în practică la fel ca în cazul garanției ascendente pentru evicțiune, vânzătorul din debutul lanțului de vânzări succesive putând fi pârât, în opinia noastră, într-o acțiune redhibitorie sau estimatorie introdusă de cumpărătorul final al bunului.

Recunoașterea în practică a necesității de a pune subdobânditorul la adăpost de insolvabilitatea cocontractantului, pe această cale, a precedat identificarea unui fundament juridic adecvat, pentru litigiile apărute înainte de 2011. Am încercat să arătăm că, în viziunea legiuitorului român materializată în art. 1706 NCC, între extremele unui lanț de contracte translativ de proprietate urmează să existe o garanție ascendentă pentru evicțiune, transmiterea acestei acțiuni operând ca *accesoriu*, odată cu transferul proprietății.

Putem concluziona menționând că acțiunea subdobânditorului în garanție ascendentă este preluată din patrimoniul autorului său (cumpărătorul intermediar) contra vânzătorului inițial și va fi supusă, în principiu, regimului contractului original, la care cel dintâi vânzător – pârât în această acțiune – și-a dat consimțământul, cu o excepție notabilă, și anume, faptul că vânzătorul pârât nu poate fi obligat să restituie mai mult decât prețul efectiv primit în primul contract (plus daunele-interese generate de eventualul dol comis).

O a doua concluzie importantă ar fi aceea că vânzătorul inițial are dreptul de a opune subdobânditorului reclamant clauzele limitative sau exoneratoare de garanție ce figurează în convenția primului cu vânzătorul intermediar; tot astfel, devin incidente eventualele convenții de arbitraj care ar acompania prima vânzare.

Trebuie remarcat, totodată, că necunoașterea și neasumarea cauzei de evicțiune – de care este condiționată antrenarea garanției – va fi apreciată în raport cu persoana vânzătorului intermediar; faptul că subdobânditorul a cunoscut la cumpărare viciile proprietății devine indiferent, cu condiția ca vânzătorul intermediar să le fi ignorat atunci când a contractat el însuși, în calitate de cumpărător, relativ la acel bun. Pe de altă parte, subdobânditorul exercită acțiunea autorului său, cu consecința raportării la prima vânzare a termenelor de prescripție.

În pofida omisiunii regretabile a legiuitorului de a menționa în textele NCC existența unei garanții ascendente simetrice contra viciilor lucrului vândut, o asemenea garanție credem că poate fi recunoscută în practică pornind de la considerente de simetrie, la fel ca în cazul garanției ascendente pentru evicțiune, garanția ascendentă pentru vicii ascunse urmând să pătrundă în patrimoniul cumpărătorului final concomitent cu proprietatea bunului cumpărat.

[1] Dreptul francez cunoaște o puternică tradiție jurisprudențială în sensul admiterii acestei acțiuni. A se vedea, cu titlu de exemplificare, Curtea de Casație franceză, Camera I civilă, Decizia din 27 noiembrie 1993, citată după O. Tournafond, *Observation*, în „Le Dalloz. Recueil” 1994, *Sommaires*, p. 239. Pentru analiza garanției pentru evicțiune a se consulta D. Chirică, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Vol. I, C.H. Beck, București, 2008, p. 368 și urm.

[2] Explicație reținută de instanța supremă franceză încă din 1884 (Curtea franceză de Casație, Camera civilă, Decizia din 12 noiembrie 1884; *idem*, Camera I civilă, Decizia din 5 ianuarie 1972; *idem*, Camera a III-a civilă, Decizia din 7 martie 1990, citate după H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *Leçons de droit civil*, tome II, premier volume, *Obligations*, 9^{ème} Édition par Fr. Chabas, Montchrestien, Paris, 1998, p. 875.

[3] De exemplu, dacă un imobil a fost achiziționat cu suma de 100.000 euro, iar apoi cumpărătorul l-a donat către fiul său, în ipoteza în care fiul donatar este evins de un terț din cauze preexistente la momentul vânzării la care a fost parte tatăl său, fiul donatar îl poate acționa în judecată pe vânzător pentru a obține despăgubiri în valoare de 100.000 euro (valoarea cu care a fost însărcinat patrimoniul donatarului prin evicțiune).

[4] A se vedea, F. Collart Dutilleul, Ph. Delebeque, *Contrats civils et commerciaux*, 7^{ème} Édition, Précis Dalloz, Paris, 2004, p. 230.

[5] A se vedea, B. Gross, *La notion d'obligation de garantie dans le droit des contrats*, L.G.D.J., Paris, 1964, p. 112. Pentru analiza drepturilor la acțiune în justiție ca

drepturi potestative constitutive, a se consulta, S. Valory, *La potestativité dans les relations contractuelles*, Presses Universitaires d'Aix-Marseille, 1999, p. 51.

[6] Explicație reținută de instanța supremă franceză încă din 1884 (Cass. fr., C. civ., Dec. din 12 nov. 1884; Cass. fr., C. I civ., Dec. din 5 ian. 1972; Cass. fr., C. a III-a civ., Dec. din 7 martie 1990, citate după H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *Leçons de droit civil*, Tome II, premier volume, *Obligations*, 9^{ème} Édition par Fr. Chabas, Montchrestien, Paris, 1998, p. 875.

[7] A se vedea, în acest sens, J. Flour, J.-L. Aubert, *Droit civil. Les obligations, Le rapport d'obligation*, A. Colin, Paris, 2006, p. 377.

[8] J. Mestre, *Observation*, în „Revue trimestrielle de droit civil” nr. 2/1998, pp. 375,376; P.-Y. Gautier, *Observation*, în „Revue trimestrielle de droit civil” nr. 2/1998, pp. 399-402; *idem*, *Observation*, în „Revue trimestrielle de droit civil” nr. 2/1996, pp. 413 și414. Pentru nuanțări, a se consulta, P. Jourdain, *La Cour de cassation se délivre d'Aubry et Rau: pas de transmission des accessoires juridiques de la chose vendue*, în „Revue trimestrielle de droit civil” nr. 4/1997, pp. 964-967.

[9] A se vedea, F. Zénati, *Observation*, în „Revue trimestrielle de droit civil” nr. 3/1992, p. 593.

[10] A se vedea, V. Heuzé, *Traité des contrats sous la direction de J. Ghestin. La vente internationale de marchandises*, L.G.D.J., Paris, 2000, p. 148.

[11] Pentru o soluție de acest fel: Curtea de Casație franceză, Camera I civilă, Decizia din 7 iunie 1995, citată după G. Viney, *Observation*, în „Juris-Classeur Périodique. La Semaine Juridique” 1995.I.3893.

[12] Curtea de Casație franceză, Camera a III-a civilă, Decizia din 30 octombrie 1991, citată după P. Jourdain, *Observation, cit. supra*, p. 132.

[13] Răspunderea pentru dol/culpă gravă nu poate fi înlăturată anticipat printr-o clauză exoneratoare, aspect reținut expres de art. 1699 NCC, conform căruia „Chiar dacă s-a convenit că vânzătorul nu va datora nicio garanție, el răspunde totuși de evicțiunea cauzată ulterior vânzării prin faptul său personal ori de cea provenită din cauze pe care, cunoscându-le în momentul vânzării, le-a ascuns cumpărătorului. Orice stipulație contrară este considerată nescrisă”.

[14] De exemplu, dacă mai întâi bunul imobil s-a vândut cu prețul de 80.000 euro, iar ulterior cumpărătorul a revândut imobilul cu 90.000 euro, cumpărătorul final evins de un terț nu poate recupera de la vânzătorul inițial decât 80.000 euro, urmând ca pentru diferența de 10.000 euro să se îndrepte contra propriului său vânzător (care, prin ipoteză, este insolubil pentru suma totală de 90.000 euro, pentru că în caz contrar l-ar fi acționat în garanție în mod direct pe acesta, iar nu pe vânzătorul inițial).

[15] De pildă, inversând cifrele, dacă prin ipoteză bunul imobil s-a vândut cu prețul de 90.000 euro, iar ulterior cumpărătorul a revândut imobilul cu 80.000 euro, cumpărătorul final evins de un terț nu poate recupera de la vânzătorul inițial decât prețul efectiv achitat de el, în valoare de 80.000 euro, urmând ca pentru diferența

de 10.000 euro să subziste o acțiune în garanție a vânzătorului intermediar contra primului vânzător.

[16] Reamintim că, în acest context, sintagma „vânzător intermediar” se referă la situațiile în care de pildă, A vinde lui B un bun imobil, iar ulterior B în vinde lui C, B fiind în acest caz vânzătorul aflat pe poziția intermediară, mediană în lanțul de vânzări consecutive; garanția ascendentă îl va presupune ca reclamant pe C, iar ca pârât pe A. Garanția directă pentru evicțiune este cea datorată de A lui B, respectiv de B lui C. Strict tehnic, garanția datorată de A și B este preluată de către C în patrimoniul propriu odată cu proprietatea lucrului, cu excepția unei clauze exoneratoare consimțite între A și B.

[17] În vânzările către consumatori, garanția contractuală de conformitate prezintă avantaje indeniabile care justifică expansiunea acesteia în raporturile consumeriste: (1) *inversarea sarcinii probei* plasează consumatorul într-o poziție considerabil mai favorabilă, întrucât cumpărătorul nu este ținut să facă dovada anteriorității defectului, anterioritate care – precum în cazul garanției legale de conformitate – este prezumată până la proba contrară adusă de către vânzătorul profesionist; (2) garanția în discuție este fondată pe dispoziții contractuale precise și suficient de detaliate în privința obligației profesionistului în cazul apariției unei defecțiuni în perioada de garanție (*înlocuirea bunului cu unul nou sau repararea acestuia, de regulă*), remedii mult mai adecvate trebuințelor concrete ale consumatorului decât soluțiile clasice ale anulării vânzării (pentru eroare asupra substanței, de exemplu), rezoluționării contractului (printr-o acțiune redhibitorie) sau a reducerii prețului (în temeiul admiterii unei acțiuni *quanti minoris*, de pildă) ș. a.; (3) profesioniștii comerțului sunt mult mai deschiși ideii de a respecta (voluntar) clauzele de garanție a căror formulare le aparține, în comparație cu respectarea unei garanții legale, de orice tip ar fi aceasta din urmă, ceea ce este de natură să evite substanțial declanșarea unui litigiu și, deci, intervenția judecătorului (repararea sau înlocuirea bunului, în temeiul garanției contractuale este principalul „filtru” de evitare a proceselor inutile). Pentru detalii, a se consulta, M. Girolami, *I criteri di conformità al contratto fra promissio negoziale e determinazione legislativa nel sistema dell'art. 129 del Codice del consumo*, în “Rivista di diritto civile” (Padova) nr. 2/2006, pp. 227-281; J. Calais-Auloy, *Une nouvelle garantie pour l'acheteur: la garantie de conformité*, în “Revue trimestrielle de droit civil” nr. 4/2005, pp. 701-712.