

II. STUDII, ARTICOLE, OPINII

DESPRE OBLIGAȚIA DE GARANȚIE CONTRA VICIILOR BUNULUI (II)



Ioana NICOLAE

Universitatea Transilvania din Brașov
Facultatea de Drept

Abstract

According to art. 1672 C.civ., the seller has the following principal obligations: to transmit the property of the good or, as the case may be, the sold right, to hand over the sold asset and to guarantee the buyer against the eviction and vices of the good. Of these obligations, we have leaned in the first part of this study on the warranty against the vices of the good, defining the hidden vice, pointing out the conditions of liability for hidden vices, and showing who is the burden of proof and the distinction between hidden vice and the essential error with regard to the characteristics of the good. The second part of the study will analyze the changing or removing the warranty for hidden vices as well as the effects of the vendor's warranty for hidden vices.

Keywords: *useful use, hidden vice, warranty against hidden vices.*

1. Modificarea sau înlăturarea garanției pentru vicii ascunse

Dispozițiile prevăzute de Codul civil în materia garanției pentru vicii ascunse permit părților să înlătore, să limiteze sau chiar să agraveze garanția ce revine vânzătorului.

Potrivit art. 1708 C. civ., purtând denumirea marginală, modificarea sau înlăturarea convențională a garanției, dacă părțile nu au convenit altfel, vânzătorul este obligat să garanteze contra viciilor ascunse, chiar și atunci când nu le-a cunoscut.

Clauza care înlătură sau limitează răspunderea pentru vicii este nulă în privința viciilor pe care vânzătorul le-a cunoscut ori trebuia să le cunoască la data încheierii contractului.

Astfel, regula exprimată de textul legal citat, este aceea că părțile au deschisă posibilitatea de a restrânge obligația de răspundere pentru vicii ascunse, însă doar în anumite condiții, în strânsă legătură cu buna sau reaua credință a vânzătorului. În ipoteza în care vânzătorul este de rea-credință, părțile nu au posibilitatea de a înlătura sau de a restrânge convențional răspunderea pentru viciile ascunse. Vânzătorul de rea-credință este acela care a cunoscut viciile ascunse ale bunului vândut la momentul perfectării contractului de vânzare (în acest caz este vorba despre dol prin omisiune¹) sau vânzătorul care ar fi trebuit să cunoască acele vicii, la același moment, respectiv cel al încheierii contractului. În schimb, în privința vânzătorului de bună-credință, textul legal indicat, permite părților să înlătore convențional răspunderea pentru vicii ascunse. Vânzătorul de bună-credință este acela care la momentul perfectării/încheierii contractului de vânzare, nu a avut cunoștință de viciile ascunse ale bunului înstrăinat.

Potrivit art. 1708 alin. 2 C. civ., clauza care înlătură sau limitează răspunderea pentru vicii este nulă în privința viciilor pe care vânzătorul le-a cunoscut ori trebuia să le cunoască la data încheierii contractului. Astfel, în ipoteza vânzătorului de rea-credință, clauza care înlătură sau limitează răspunderea pentru vicii ascunse, este sancționată cu nulitatea absolută.

Dacă în privința clauzelor de înlăturare sau de limitare a răspunderii pentru vicii trebuie întrunite condițiile anterior amintite, în ceea ce privește clauzele de agravare a obligației de garanție pentru vicii ascunse, care au drept scop protejarea cumpărătorului, acestea nu comportă limitări din punct de vedere legal². Spre exemplu, pot fi prevăzute clauze de agravare cu privire la răspunderea pentru vicii aparente, pentru vicii ascunse apărute ulterior vânzării etc.³ Clauzele de limitare pot privi spre exemplu, posibilitatea intentării doar a acțiunii estimatorii, nu și a celei redhibitorii, ori asigurarea pieselor de schimb și efectuarea reparațiilor, cu excluderea celorlalte măsuri.

2. Efectele garanției vânzătorului pentru vicii ascunse

2.1. Dreptul de opțiune al cumpărătorului

Potrivit art. 1710 C. civ., reglementând efectele garanției, în temeiul obligației vânzătorului de garanție contra viciilor, cumpărătorul poate obține, după caz:

- a) înlăturarea viciilor de către vânzător sau pe cheltuiuala acestuia;
- b) înlocuirea bunului vândut cu un bun de același fel, însă lipsit de vicii;
- c) reducerea corespunzătoare a prețului;
- d) rezoluțiunea vânzării.

¹ Pentru mai multe considerente despre dol, v. R. Matefi, *Teoria actului juridic civil*, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 101 și urm.

² F. Mojiu, *Contracte speciale*, ed. a VI-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2015, p.86.

³ A se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, București, 1996, p. 72.

Despre obligația de garanție contra viciilor bunului (II)

La cererea vânzătorului, instanța, ținând seama de gravitatea viciilor și de scopul pentru care contractul a fost încheiat, precum și de alte împrejurări, poate dispune o altă măsură prevăzută la alin. (1) decât cea solicitată de cumpărător.

Așadar, dacă sunt îndeplinite condițiile cumulative ale angajării răspunderii pentru vicii ascunse, analizate în partea întâi a prezentului studiu, cumpărătorul va putea solicita una dintre măsurile prevăzute de art. 1710 C. civ., vânzătorul fiind obligat să răspundă pentru viciile ascunse ale bunului vândut. Cumpărătorul are deci un drept de opțiune, putând solicita fie înlăturarea viciilor [în temeiul art. 1710 alin. 1 lit. a) C. civ.], fie înlocuirea bunului vândut cu un bun de același fel [în temeiul art. 1710 alin. 1 lit. b) C. civ.], fie reducerea corespunzătoare a prețului [în temeiul art. 1710 alin. 1 lit. c) C. civ.], fie rezoluțiunea vânzării [în temeiul art. 1710 alin. 1 lit. d) C. civ.]. Așadar, regula este aceea că opțiunea în privința măsurii solicitate aparține cumpărătorului. Prin excepție de la această regulă, textul art. 1710 alin. 2 C. civ., prevede că la cererea vânzătorului, instanța, ținând seama de gravitatea viciilor și de scopul pentru care contractul a fost încheiat, precum și de alte împrejurări, poate dispune o altă măsură prevăzută la art. 1710 alin. 1 C. civ., decât cea solicitată de cumpărător.

În ceea ce privește textul art. 1710 alin. 1 lit. a) C. civ., cumpărătorul poate obține înlăturarea viciilor direct de către vânzător⁴, ori înlăturarea viciilor se poate face în mod indirect, de către cumpărător sau chiar de către un terț⁵, însă pe cheltuiala vânzătorului⁶.

Cea de-a doua opțiune a cumpărătorului, respectiv cea prevăzută de art. 1710 alin. 1 lit. b) C. civ., este posibilă doar în cazul bunurilor de gen (fungibile), nu și al celor individual determinate. Dacă este vorba de un bun nefungibil (individual determinat), înlocuirea acestuia cu un alt bun presupune acordul vânzătorului și al cumpărătorului⁷. În acest din urmă caz, acordul vânzătorului și al cumpărătorului va putea îmbrăca forma dării în plată sau a unei novații.

⁴ A se vedea în acest sens textul art. 1527 C. civ., (1) Creditorul poate cere întotdeauna ca debitorul să fie constrâns să execute obligația în natură, cu excepția cazului în care o asemenea executare este imposibilă.

(2) Dreptul la executare în natură cuprinde, dacă este cazul, dreptul la repararea sau înlocuirea bunului, precum și orice alt mijloc pentru a remedia o executare defectuoasă.

⁵ A se vedea în acest sens textul art. 1528 C. civ., (1) În cazul neexecutării unei obligații de a face, creditorul poate, pe cheltuiala debitorului, să execute el însuși ori să facă să fie executată obligația.

(2) Cu excepția cazului în care debitorul este de drept în întârziere, creditorul poate să exercite acest drept numai dacă îl înștiințează pe debitor fie odată cu punerea în întârziere, fie ulterior acesteia.

⁶ A fost exprimată și opinia potrivit căreia înlăturarea viciilor de către cumpărător se face pe cheltuiala acestuia. A se vedea, în acest sens, L. Stănculescu, *Curs de drept civil. Contracte*, ed. a 2-a revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2014, p. 177. Apreciem că opinia exprimată contravine însă textului art. 1.710 alin. 1 lit. a) C. civ., care prevede înlăturarea viciilor de către vânzător sau pe cheltuiala acestuia.

⁷ G. Boroi, I. Nicolae în G. Boroi, M.M. Pivniceru, C.A. Angheliescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 583.

Cea de-a treia opțiune a cumpărătorului, respectiv cea prevăzută de art. 1710 alin. 1 lit. c) C. civ., are în vedere reducerea corespunzătoare a prețului. Reducerea corespunzătoare a prețului poate fi solicitată doar în ipoteza unor vicii ascunse grave, nu și în ipoteza viciilor de o însemnătate mică. Acțiunea prin care cumpărătorul solicită reducerea prețului pentru existența unui viciu ascuns poartă denumirea de acțiune estimatorie. Astfel, scopul acțiunii estimatorii este acela de a obține reducerea prețului proporțional cu pierderea suferită de bun ca urmare a existenței viciului ascuns. În ceea ce privește estimarea pierderii valorii bunului, aceasta va fi făcută printr-o expertiză de specialitate.

Ultima opțiune a cumpărătorului, respectiv cea prevăzută de art. 1710 alin. 1 lit. d) C. civ., privește rezoluțiunea vânzării. Acțiunea în justiție prin care se solicită rezoluțiunea vânzării pentru vicii ascunse poartă denumirea de acțiune redhibitorie. Acțiunea redhibitorie este admisibilă chiar și în ipoteza în care natura viciului nu ar face lucrul absolut impropriu destinației sale normale⁸. Acțiunea în rezoluțiune⁹ pentru viciile ascunse ale bunului vândut, presupune fie reaua-credință a vânzătorului, fie, în cazul vânzătorului de bună-credință, parcurgerea de către cumpărător a procedurii prealabile prevăzute de art. 1709 C. civ.

2.2. Procedura prealabilă a denunțării viciilor ascunse, prevăzută de art. 1709 C. civ., pentru a se putea obține rezoluțiunea vânzării.

Potrivit art. 1709. C. civ., purtând denumirea marginală „denunțarea viciilor”: cumpărătorul care a descoperit viciile ascunse ale lucrului este obligat să le aducă la cunoștința vânzătorului într-un termen rezonabil, stabilit potrivit cu împrejurările, sub sancțiunea decăderii din dreptul de a cere măsura prevăzută la art. 1710 alin. 1 lit. d).

În cazul în care cumpărătorul este profesionist, iar bunul vândut este mobil corporal, termenul prevăzut la alin. 1 este de două zile lucrătoare.

Atunci când viciul apare în mod gradual, termenele prevăzute la alin. 1 încep să curgă din ziua în care cumpărătorul își dă seama de gravitatea și întinderea viciului.

Vânzătorul care a tăinuit viciul nu poate invoca prevederile prezentului articol.

Textul legal impune cumpărătorului ca anterior formulării cererii în justiție având ca obiect rezoluțiunea vânzării, să urmeze procedura obligatorie prevăzută de art. 1709 C. civ., sub sancțiunea decăderii sale din dreptul de a cere rezoluțiunea vânzării. Trebuie precizat că textul vizează în acest caz doar ipoteza vânzătorului de bună-credință. Astfel, cumpărătorul care a descoperit viciile ascunse ale lucrului

⁸ Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, București, 1996, p. 69.

⁹ G. Boroi, I. Nicolae în G. Boroi, M.M. Pivniceru, C.A. Angheliescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 583.

este obligat să le aducă la cunoștința vânzătorului într-un termen rezonabil, stabilit potrivit cu împrejurările. Termenul rezonabil reprezintă o chestiune de fapt lăsată la aprecierea instanței, raportat evident la situația concretă din speța dedusă judecății. Pentru ipoteza cumpărătorului profesionist și atunci când bunul vândut este mobil corporal, textul art. 1709 alin. 2 C. civ., stabilește un termen de două zile lucrătoare în care trebuie informat vânzătorul despre viciile ascunse descoperite. Pentru ipoteza viciilor ascunse care apar în mod gradual, textul art. 1709 alin. 3 C. civ., stabilește că termenele de aducere la cunoștința vânzătorului încep să curgă din ziua în care cumpărătorul își dă seama de gravitatea și întinderea viciului.

Nerespectarea acestei proceduri obligatorii de informare a vânzătorului atrage sancțiunea decăderii cumpărătorului din dreptul de a solicita rezoluțiunea. Cu toate acestea, potrivit art. 1709 alin. 4 C. civ., dacă vânzătorul este de rea credință (în sensul că acesta a avut cunoștința despre existența viciului ascuns și l-a tăinuit), sancțiunea decăderii nu operează, deci cumpărătorul poate cere rezoluțiunea, chiar dacă nu s-a parcurs procedura prealabilă a denunțării viciilor ascunse¹⁰. Rațiunea este aceea că vânzătorul cunoștea anterior despre existența viciului ascuns iar nerespectarea procedurii obligatorii de informare de către cumpărător în acest caz, nu va atrage sancțiunea decăderii.

2.3. Acțiunea în răspundere pentru vicii ascunse.

Acțiunea în răspundere pentru vicii ascunse reprezintă o acțiune născută din contract, având caracter patrimonial și personal, fiind deci supusă termenului de prescripție extinctivă. Cumpărătorul are drept de opțiune în privința măsurii pe care o solicită, respectiv acesta poate opta pentru oricare dintre măsurile prevăzute de art. 1710 alin. 1 C. civ., dar acesta nu poate exercita concomitent atât acțiunea estimatorie, cât și pe cea redhibitorie. Alegerea făcută de cumpărător poate fi cenzurată în condițiile prevăzute de art. 1710 alin. 2 C. civ., dacă sunt îndeplinite condițiile specifice. Potrivit art. 1713 C. civ., pierderea sau deteriorarea bunului, chiar prin forță majoră, nu îl împiedică pe cumpărător să obțină aplicarea măsurilor prevăzute la art. 1710 alin. 1.

Acțiunea în răspundere pentru vicii ascunse este prescriptibilă în termenul general de prescripție extinctivă de 3 ani. Termenul de prescripție extinctivă curge de la data descoperii viciilor ascunse, însă cel mai târziu de la împlinirea termenului legal sau convențional de garanție pentru aceste vicii¹¹. Astfel, dacă înăuntrul termenului legal sau convențional de garanție, partea a descoperit viciul ascuns, atunci de la momentul descoperirii începe să curgă termenul de prescripție

¹⁰ G. Boroș, I. Nicolae în G. Boroș, M.M. Pivniceru, C.A. Angheliescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 584.

¹¹ A se vedea art. 2531 C. civ.

extinctivă; dacă însă partea nu a descoperit viciul ascuns înăuntrul termenului de garanție, deși acesta se ivise, atunci la expirarea termenului de garanție începe să curgă termenul de prescripție extinctivă; dacă viciul nu a apărut înăuntrul termenului de garanție, atunci obligația de garanție se stinge în momentul expirării termenului de garanție¹².

În ceea ce privește întinderea garanției vânzătorului pentru vicii ascunse, textul art. 1712 C. civ., stipulează următoarele:

În situația în care la data încheierii contractului vânzătorul cunoștea viciile bunului vândut, pe lângă una dintre măsurile prevăzute la art. 1710, vânzătorul este obligat la plata de daune-interese, pentru repararea întregului prejudiciu cauzat, dacă este cazul.

Atunci când vânzătorul nu cunoștea viciile bunului vândut și s-a dispus una dintre măsurile prevăzute la art. 1710 alin. 1 lit. c) și d), el este obligat să restituie cumpărătorului doar prețul și cheltuielile făcute cu prilejul vânzării, în tot sau în parte, după caz.

Cu alte cuvinte, întinderea garanției vânzătorului pentru vicii ascunse diferă după cum vânzătorul este de bună sau de rea-credință. Dacă vânzătorul este de bună-credință, ca urmare a admiterii acțiunii redhibitorii, acesta va restitui cumpărătorului doar prețul și cheltuielile vânzării. Dacă vânzătorul este de rea-credință, în cazul admiterii acțiunii în răspundere pentru vicii ascunse, indiferent de măsura prevăzută de art. 1710 C. civ. (iar nu numai a unei acțiuni redhibitorii), acesta va putea fi obligat și la plata de daune interese, pentru repararea întregului prejudiciu cauzat, pe lângă măsura dispusă¹³. Trebuie precizat că buna-credință a vânzătorului este prezumată. Reaua-credință a vânzătorului trebuie probată de către cumpărător, putând utiliza în acest scop orice mijloc de probă permis de lege.

3. Concluzii

Am analizat în partea a doua a studiului dedicat analizei obligației de garanție contra viciilor bunului, modificarea, înlăturarea și agravarea garanției pentru vicii ascunse precum și efectele garanției vânzătorului pentru vicii ascunse, punctând particularitățile privind dreptul de opțiune al cumpărătorului în privința măsurii solicitate, procedura prealabilă a denunțării viciilor ascunse, precum și regimul juridic al acțiunii în răspundere pentru vicii ascunse.

¹² G. Boroș, I. Nicolae, în G. Boroș, M.M. Pivniceru, C.A. Angheliescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 584-585.

¹³ G. Boroș, I. Nicolae, în G. Boroș, M.M. Pivniceru, C.A. Angheliescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 585. A se vedea, în același sens, R. Dincă, *Contracte civile speciale în noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2013, p. 145.

Bibliografie

G. Boroș, M.M. Pivniceru, C.A. Angheliescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017

R. Dincă, *Contracte civile speciale în noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2013

Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, București, 1996

F. Moțiu, *Contracte speciale*, ed. a VI-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2015

L. Stănciulescu, *Curs de drept civil. Contracte*, ed. a 2-a revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2014

R. Matefi, *Teoria actului juridic civil*, Ed. Hamangiu, București, 2017