

Viciul ascuns și eroarea asupra substanței obiectului prestației

Problema care se pune în cauză însă, nu este dacă elementele de structură ale construcției puteau fi descoperite sau nu la momentul achiziționării imobilului, ci dacă materialul din care este construit un imobil se încadrează în noțiunea de viciu al construcției sau nu.

Pentru a stabili dacă suntem în prezența unor vicii ascunse atunci când se pune în discuție materialul din care este construit un imobil trebuie să pornim în primul rând de la definiția viciului astfel cum rezultă din dispozițiile art. 1707 alin. 1 C.civ., ca fiind acele deficiențe ale bunului care îl fac „impropriu întrebuițării la care este destinat sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuițarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic”. Astfel, viciile sunt fie defecțiuni, fie deficiențe calitative ale bunului și se deosebesc de caracteristicile bunului avute în vedere de cumpărător la momentul încheierii contractului.

Tribunalul observă însă că în speță, reclamantul susține că a avut reprezentarea că achiziționează un imobil construit exclusiv din cărămidă, împrejurarea ce ar făcut obiectul negocierilor dintre părți și nu ar fi cumpărat dacă ar fi cunoscut că imobilul este realizat din pământ/văiușă. Prin urmare este lesne de observat că la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul a avut reprezentarea faptului că structura imobilului este exclusiv din cărămidă, fiind în eroare cu privire la calitățile obiectului prestației

Deși între cele două instituții juridice, viciul ascuns și error in substanțiam există asemănări, acestea se deosebesc prin faptul că în cazul unui viciu ascuns cumpărătorul cumpără bunul dorit, deci nu este în eroare cu privire la caracteristicile considerate esențiale de acesta și în absența cărora nu ar fi cumpărat. În doctrina de specialitate se exemplifică drept viciu ascuns situația în care casa cumpărată este din cărămidă, dar instalația electrică este defectă. Per a contrario, tot în doctrina de specialitate se susține că suntem în prezența error in substanțiam în cazul în care cumpărătorul intenționează să achiziționeze o casă din cărămidă, iar nu din prefabricate (Fișe de drept civil- ed. Hamangiu 2019).

Prin urmare, în cazul unui viciu ascuns, cumpărătorul cumpără exact bunul pe care l-a dorit, însă utilizarea bunului conform naturii ori destinației sale este afectată de o defecțiune.

În speța de față se constată indubitabil că structura imobilului este alta decât cea avută în vedere de reclamant la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cu toate acestea între materialele din care este construit un imobil și noțiunea de viciu nu se poate pune semnul egalității. În plus, împrejurarea că imobilul este construit din cărămidă+pământ+cărămidă nu îl face impropriu folosirii conform destinației sale, respectiv casă de locuit. Nici împrejurarea că materialul din care este construit imobilul micșorează valoarea acestuia nu este hotărâtoare în cauză câtă vreme nu este îndeplinită condiția premisă a angajării răspunderii vânzătorului pentru vicii și anume existența unei defecțiuni ori deficiențe calitative.

În condițiile în care cumpărătorul a dorit să cumpere un imobil construit exclusiv din cărămidă, având această reprezentare la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, independent dacă cealaltă parte a cunoscut sau nu lipsa caracteristicilor substanțiale ale bunului, se pune problema valabilității contractului prin prisma viciilor de consimțământ, nicidecum a viciilor ascunse astfel cum în mod eronat și-a fundamentat reclamantul acțiunea. Ori, analizarea litigiului prin prisma regimului juridic al erorii asupra substanței obiectului prestației ca viciu de consimțământ excede cadrului procesual, în apel neputând fi modificată cauza cererii de chemare în judecată conform art. 478 alin. 3 C.pr.civ.

Prin urmare, tribunalul apreciază că în privința materialelor din care este construit imobilul, cu atât mai mult cu cât a reprezentat un element esențial avut în vedere de cumpărător la încheierea contractului, nu sunt îndeplinite condițiile angajării răspunderii vânzătorului pentru vicii ascunse, astfel cum sunt reglementate de dispozițiile art. 1707 și urm. C.civ.

Tribunalul Arad, Secția a I a Civilă -Decizia civilă nr. 625/05.10.2022

Prin sentința civilă nr.. pronunțată în dosarul nr. .. Judecătoria Arad a admis cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul DEV, în contradictoriu cu pârâtul BML, având ca obiect pretenții; a obligat pârâtul la plata către reclamant a sumei de 44.027 lei(echivalentul a 8912 euro) reprezentând diferență valorică a imobilului situat în com., conform Raportului de expertiză întocmit de expert și a obligat pârâtul la 8485 lei cheltuieli de judecată către reclamant.

Pentru a pronunța această soluție, prima instanță, a reținut că prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. la data de 22.04.2019 la SPN pârâtul a vândut reclamantului DEV căsătorit cu DL, imobilul evidențiat în CF Șagu (CF vechi ...) cu nr.top, compus din teren cu suprafața de 720 mp. și casa cu nr. ad-tiv ... Șagu pentru prețul de 332500 lei, echivalentul sumei de 70.000 euro, imobilul fiind dobândit ca bun comun.

S-a reținut că potrivit contractului de vânzare cumpărare menționat, diferența de preț de 249.375 lei, echivalentul sumei de 52.500 euro, urmând să se achite la acordarea unui credit ipotecar accesat de cumpărători, diferență ce se va plăti până la data de 07.05.2019, dată la care vânzătorul s-a obligat să elibereze imobilul și să predea cumpărătorilor cheile. După mutarea reclamantului în imobil, la începutul anului 2021, efectuând anumite lucrări la imobil, reclamantul a descoperit că acesta este din văiușă/pământ și nu din cărămidă, cum s-a susținut de către pârât la momentul negocierii, respectiv semnării contractului de vânzare-cumpărare. De asemenea, a arătat că după o ploaie mai puternică a descoperit că pivnița imobilului este inundabilă, cu toate că pârâtul a susținut că imobilul este singurul de pe stradă care nu are pivniță inundabilă.

În acest sens, s-a reținut că, reclamantul l-a notificat pe pârât privind existența viciilor ascunse la imobilul achiziționat, iar în urma discuțiilor dintre păți s-a agreeat ca reclamantul să apeleze la un expert pentru evaluarea diferenței de valoare, iar la data de 25.03.2021, reclamantul l-a notificat pe pârât că pretențiile sale sunt în sumă de 50.000 lei, dar urmare ca refuzului pârâtului de a se achita această sumă, reclamantul s-a adresat instanței.

În drept, s-au reținut prevederile art.1707 Cod civil, art.1708 Cod civil și art. 1710 Cod civil.

Prima instanță a reținut că prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate cu toate atributele sale: „de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu” (art. 555C. civ.). Așadar, vânzătorul trebuie să-i garanteze cumpărătorului exercitarea deplină a dreptului dobândit după încheierea contractului. S-a reținut că, potrivit art.1672 Cod civil, vânzătorul are următoarele obligații principale: 1. Să transmită proprietatea bunului sau, după caz, dreptului vândut; 2. Să predea bunul; 3. Să îl garanteze pe cumpărător contra evicțiunii și viciilor bunului.

Astfel, s-a reținut că, din prevederile art. 1672 pct.3 Cod civil, reiese că vânzătorul are două obligații distincte, respectiv obligația de a-l garanta pe cumpărător contra evicțiunii, obligație reglementată de prevederile art. 1695-1706 Cod civil și obligația de a-l garanta pe cumpărător contra viciilor bunului vândut, obligație care își găsește reglementarea legală în cuprinsul prevederilor art. 1707-art. 1715 Cod civil.

Prima instanță a reținut că obligația de garanție a vânzătorului decurge din principiul că el trebuie să asigure cumpărătorului stăpânirea liniștită și utilă a lucrului. Astfel, obligația de garanție a vânzătorului are o dublă înfățișare: liniștita posesie a lucrului (garanția contra evicțiunii) și, pe de altă parte, utila folosință a lucrului (garanția contra viciilor).

Din dispozițiile art.1707 Cod civil, rezultă condițiile ce se cer pentru ca viciile bunului vândut să poată angaja răspunderea vânzătorului și că una dintre condiții este ca viciul să fie ascuns, adică să nu poată fi constatat la prima vedere sau cu prilejul examinării bunului. Viciile ascunse sunt cele care nu pot fi descoperite în urma unei verificări serioase, pe cale obișnuită.

S-a reținut că, în doctrină, viciul ascuns a fost definit ca fiind viciul de calitate constând într-o defecțiune (în general, de structură) ce nu poate fi constatată prin simpla examinare exterioară a produsului și nici prin metodele curent uzitate la recepția făcută de cumpărător, ci se manifestă și poate fi constatată doar în timpul utilizării aceluși produs și că un viciu este ascuns dacă, la o atentă verificare a bunului, nu poate fi descoperit de către cumpărător.

Totodată s-a reținut că, în practica judiciară s-a stabilit că posibilitatea cumpărătorului de a lua la cunoștință despre viciul lucrului se apreciază în abstracto, avându-se în vedere un cumpărător prudent și diligent.

Din coroborarea probei cu înscrisuri, prima instanță a reținut că pentru plata integrală a prețului imobilului, reclamantul a încheiat contractul de credit și garanție ING Ipotecar nr./22.04.2019, pentru acordarea creditului fiind efectuat la data de 11.03.2019 de către LAC un Raport de Evaluare al imobilului în litigiu, care a determinat valoarea totală a imobilului la suma de 382.000 lei, fiind menționat în cuprinsul acestui raport la pct.II5.2 Descrierea construcțiilor C1, C2, casa de locuit: zidărire cărămidă, închideri perimetrare și compartimentări din zidărie cărămidă. Din certificatul de atestare fiscală eliberat de Primăria Șagu s-a reținut că la descrierea „Clădire” materiale declarate sunt: cărămidă arsă.

Prin urmare, prima instanță a reținut că, la achiziționarea imobilului reclamantul a avut convingerea că imobilul este integral din cărămidă, neexistând alte indicii care să îl determine apelarea la un specialist pentru a vedea dacă întreaga clădirea este din cărămidă.

Din declarația martorului VA, prima instanță a apreciat că rezultă că la apx.1 an, un an și ceva de la cumpărarea imobilului, reclamantul i-a comunicat că a găsit un zid din cărămida nearsă și i s-a inundat subsolul iar din declarația martorului AGO, rezultă că inițial, imobilul a avut destinația de magazin, existând doar partea de la stradă, iar în spate s-a construit din nou, fiind folosită cărămidă. Martorul arată că întreaga clădire a fost renovată de antecesorii părâtului, fiind folosit subsolul imobilului care a fost amenajat corespunzător, se juca biliard, nu cunoaște ca acea pivniță să fie inundabilă.

În cauză, prima instanță a încuviințat și administrat proba cu expertiza tehnică în domeniul construcției civile, având ca obiective: să se identifice materialele din care este construit imobilul situat în Șagu nr., jud. Arad; să se stabilească dacă pivnița amenajată a imobilului este inundabilă; să stabilească expertul dacă la dobândirea de către reclamant prin cumpărare exista un viciu aparent sau un viciu ascuns al clădirii respectiv al pivniței amenajate, iar reclamantul putea la momentul achiziționării casei să identifice materialul din care era construită casa efectiv și în ce modalitate putea identifica acest aspect; să se stabilească diferența de valoare dintre imobilul existent situat în Șagu nr. jud. Arad și un imobil identic, doar din cărămidă și cu pivniță neinundabilă, valoarea stabilită atât la data de 22.04.2019 cât și la data efectuării expertizei.

Din raportul de expertiză întocmit de expert ȘA depus la dosar, s-a reținut că imobilul este compus din :locuința Sc= 155 mp, Teresa, bucătărie, camera Sc = 60.75 mp, pivnița sub terasa Sc = 60.75 mp, magazie + garaj Sc = 88.30 mp, precum și teren S = 720 mp.

Conform celor constatate la fata locului în baza sondajelor efectuate expertul a menționat că locuința este construită din cărămidă + pământ + cărămidă, colturile fiind executate din cărămidă.

Totodată, a arătat că, finisajele sunt recente, pivnița nu este hidroizolata pe exterior, în consecința apa de ploaie se poate infiltra conform urmelor pe pereți. Pentru stabilirea diferenței de valoare dintre imobilul existent situat în Șagu nr. jud. Arad și un imobil identic, doar din cărămidă și cu pivnița neinundabilă, la data de 22.04.2019 în ipoteza ca anexele și terenul nu își schimbă valoarea. S-au efectuat calculele prin „Metoda costurilor de construcție”, la nivelul anului 2019, pentru două locuințe identice ca dimensiuni, componenta și finisaje dar cu structuri diferite.

În concluzie, expertul a arătat că materialele din care este construită structura clădirii de locuit a imobilului situat în SAGU nr. jud. ARAD sunt cărămidă + pământ +cărămidă, colturile sunt executate din cărămida, șarpanta lemn, învelitoare țigla. Pivnița nu este hidroizolata pe exterior, în consecința apa de ploaie se poate infiltra, conform urmelor pe pereți. În condițiile în care la efectuarea deplasării au fost necesare sondaje în pereții locuinței pentru stabilirea materialelor, expertul a arătat că reclamantul nu putea la momentul achiziționării casei să identifice materialul din care era construită casa efectiv, fără efectuarea de sondaje și că diferența de valoare dintre imobilul existent situat în Șagu nr.jud. Arad și un imobil identic, doar din cărămidă și cu pivnița neinundabilă, la data de 22.04.2019 era de 34.871 lei (7.357 euro la cursul BNR de 4.74 lei/euro din 24.04.2019).

S-a reținut că la data efectuării expertizei, diferența de valoare dintre imobilul existent situat în Șagu nr. jud. Arad și un imobil identic, doar din cărămidă și cu pivnița neinundabilă, conform

Buletinului CET, Expertiza tehnica - indici de actualizare a valorii construcțiilor cu destinația de locuință prin metoda costurilor este de 34.871 lei x 1,4683824 /1.1630096 = 44.027 lei (8.912 euro la cursul BNR de 4.94 lei/euro din 25.01.2022).

Părțile nu au formulat obiecțiuni cu privire la concluziile raportului de expertiză.

Din coroborarea acestor probațiuni prima instanță a reținut că rezultă existența unui viciu ascuns, în condițiile pretinse de reclamant, fiind îndeplinită și ce-a de-a doua condiție privind gravitatea viciului ce afectează bunul achiziționat, cuantificat prin expertiza judiciară efectuată în cauză la diferența de valoare de 44.027 lei, sumă ce reprezintă peste 10% din prețul total al imobilului, împrejurare care, dacă ar fi fost cunoscută reclamantului, nu ar fi contractat sau ar fi oferit un preț diminuat, corespunzător valorii imobilului.

Referitor la cerința privind existența viciului sau a cauzei acestuia la data predării bunului către cumpărător, arată că aceasta rezultă din probațiunea de la dosar, reclamantul achiziționând imobilul în starea actuală, pentru accesarea creditului ipotecar anterior semnării contractului de vânzare cumpărare fiind efectuat Raportul de evaluare, citat anterior.

Prin urmare, prima instanță reține că sunt îndeplinite cerințele de la art.1707 Cod civil cu privire la existența viciului ascuns și al gravității acestuia, reținând dreptul de opțiune al reclamantului cumpărător prevăzut la art. 1710 Cod civil constând în reducerea corespunzătoare a prețului, estimarea pierderii valorii bunului, fiind făcută în cauză prin expertiza judiciară întocmită de expert stabilită la suma de 44.027 lei.

Pentru considerentele de fapt și de drept mai sus reținute, prima instanță a admis cererea de chemare în judecată formulată de reclamant și pe cale de consecință l-a obligat pe pârât la plata către reclamant a sumei de 44.027 lei (echivalentul a 8912 euro) reprezentând diferență valorică a imobilului situat în com. Șagu nr., jud. Arad, conform Raportului de expertiză întocmit de expert și, fiind solicitate cheltuieli de judecată, în temeiul art.453 CPC a obligat pârâtul la 8485 lei cheltuieli de judecată către reclamant, justificate prin taxa de timbru, onorar expert și onorar avocat.

Împotriva acestei soluții a declarat apel pârâtul BML solicitând admiterea apelului, schimbarea în tot a sentinței atacate iar pe fond respingerea ca neîntemeiată a acțiunii formulate și obligarea reclamantului la plata cheltuielilor de judecată din primă instanță (onorariu avocat 10.000 lei).

În motivarea cererii de apel arată că hotărârea atacată este nelegală și netemeinică fiind dată cu aplicarea greșită a normelor de drept pe care își întemeiază reclamantul pretențiile, luarea în considerare a unei probe inutile și neconcludente și stabilirea greșite diferenței valorice de preț (44.207 lei) având în vedere că, în realitate, lecturând acțiunea introductivă, se reclamă un veritabil viciu de consimțământ, respectiv eroarea asupra substanței obiectului prestației.

Consideră că acțiunea promovată de reclamant având ca obiect reducerea prețului vânzării, denumită acțiune estimatorie, actio aestimatoria sau quanti minoris, și care alături de acțiunea redhibitorie, actio redhibitoria, reprezintă o opțiune a cumpărătorului pentru tragerea la răspundere a vânzătorului în realizarea răspunderii lui pentru vicii, își are reglementarea în art. 1707 - art. 1718 Cod civil din interpretarea cărora rezultă condițiile necesare pentru angajarea răspunderii vânzătorului pentru vicii ascunse, și anume: viciul trebuia să fie ascuns, să existe la momentul încheierii convenției și să fie grav. Apreciază că aceste trei condiții trebuie îndeplinite cumulativ nefiind suficientă dovedirea numai a uneia sau a două dintre ele în scopul arătat.

Apreciază că, în mod greșit, prima instanță a constatat că sediul materiei este garanția pentru vicii ascunse pe care o datorează vânzătorul și că sunt îndeplinite cumulativ aceste trei condiții, apreciind că printr-o verificare diligentă, reclamantul nu putea cunoaște/identifica materialul de construcție al casei.

Apelantul arată că din expunerea de motive a cererii de chemare în judecată rezultă că argumentul esențial pentru care reclamantul a solicitat angajarea răspunderii pârâtului vânzător este acela că, deși i s-a garantat că întreaga construcție este în totalitate din cărămidă arsă, în realitate casa achiziționată prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. .../22.04.2019 este construită din cărămidă + pământ + cărămidă. Precizează că, potrivit art. 1207 alin. 2 pct. 2 Cod civil, ignorarea sau greșita cunoaștere a realității constituie viciu de consimțământ în 2 ipostaze:

când poartă asupra identității obiectului prestației sau asupra unei calități a acestuia, adică asupra substanței obiectului prestației.

Arată că este adevărat că situația afectării lucrului vândut de un viciu în sensul art. 1707 Cod civil prezintă asemănare cu viciul de consimțământ al erorii (sau dolului) asupra substanței obiectului contractului (art. 1207 alin. 2 Cod civil), ambele situații fiind generate de cunoașterea inexactă a realității, iar sancțiunea prevăzută având ca scop să ocrotească victima erorii însă, între aceste două situații există deosebiri esențiale: 1) în cazul erorii asupra substanței obiectului din cauza acestui viciu de consimțământ, cumpărătorul nu a putut cumpăra, în substanța sa, lucrul voit, și poate cere anularea contractului și în schimb, în cazul viciilor vizate de art. 1707 Cod civil, cumpărătorul a cumpărat lucrul voit, numai că acesta este impropriu întrebuițării după destinație sau din cauza viciilor se micșorează valoarea de întrebuițare, deci eroarea se referă la calitatea lucrului și cumpărătorul nu poate cere anularea contractului, ci are o acțiune în garanție contra vânzătorului.

Cum reclamantul invocă eroarea asupra materialului din care este edificată construcția cumpărată, consideră că devin aplicabile prevederile art. 1207 Cod civil, în sensul că se află în situația erorii viciu de consimțământ, iar nu a viciilor reglementate de art. 1707 și următoarele Cod civil.

Prin urmare, apreciază că, pentru eroarea menționată, reclamantul nu putea pretinde angajarea răspunderii părții pentru vicii ascunse ci aveau deschisă numai calea acțiunii în anulare pentru eroare asupra substanței lucrului vândut. Mai arată că, în contractul de vânzare-cumpărare încheiat, nr. .../22.04.2019 autentificat de BNP, nu este specificat în nicio clauză materialul de construcție al casei, adică că aceasta ar fi din cărămidă în condițiile în care garanția pentru vicii ascunse este o obligație a vânzătorului, conform art. 1672 pct. 3 Cod civil. Consideră că, în cazul în care reclamantul a considerat că achiziționează o casă integral din cărămidă iar această caracteristică a construcției era esențială în formarea voinței acestuia de a cumpăra imobilul, atunci trebuia să insereze această clauză în contractul de vânzare- cumpărare însă, în lipsa mențiunii din contract referitoare la materialul din care este construită casa, reclamantul nu poate invoca un viciu, adică o deficiență calitativă a construcției, ascuns al acesteia, referindu-se la materialul din care este făcută construcția.

Conform stării de fapt, consideră că nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege pentru activarea garanției contra viciilor bunului vândut.

Apreciază că nu se află în prezenta unui viciu, adică o deficiență calitativă a bunului vândut. În raportul de expertiză, expertul a arătat că materialele din care este construită structura clădirii de locuit sunt cărămidă+pământ+cărămidă, colțurile sunt executate din cărămidă, șarpantă lemn, învelitoare țiglă. Prin urmare, casa este construită dintr-un material combinat, fiind inclusă și cărămida, fără a se putea stabili procentul de utilizare a fiecărui material în această compoziție.

Arată că viciul este definit doctrinar în mod simplu: deficiențe care afectează utilitatea lucrului vândut, făcând-o să scadă.

Referitor la natura viciului imputat, arată că, contrar susținerilor reclamantului, acesta nu este unul ascuns, ci unul aparent, ușor de sesizat/remarcat/constatat. Conform definiției, 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 Cod civil).

Apreciază că materialul din care este construit un bun imobil reprezintă una din principalele preocupări pe care trebuie să le aibă un cumpărător diligent și prudent iar omisiunea de a verifica acest aspect, ce ține de însăși esența bunului vândut, îi este imputabilă cumpărătorului, adică reclamantului iar vânzătorul nu este răspunzător pentru viciile aparente despre care cumpărătorul poate lua singur cunoștință, fiind ascunse doar acele vicii care nu puteau fi descoperite după o verificare serioasă, pe care cumpărătorul este obligat să o facă personal. Arată că, pentru a cunoaște materialul de construcție, nu este nevoie de apelarea la un specialist, un simplu zidar sau muncitor în construcții fiind capabil să afle/să stabilească acest lucru și nici nu trebuie spărți pereții imobilului, cum în mod eronat a susținut reclamantul în acțiune.

Apelantul arată că potrivit expertului care a susținut că pentru descoperirea materialului din care este făcută construcția au fost necesare sondaje în pereți, se reține de către prima instanță că

reclamantul nu putea la momentul achiziționării casei să identifice materialul din care este construită casa efectiv, fără acele sondaje însă, chiar și în aceste condiții, dacă pentru a contracta, doleanța supremă a reclamantului era ca această casă să fie făcută integral din cărămidă, acesta putea recurge (sigur cu acordul părâtului în calitate de vânzător) la aceste sondaje în pereți, adică mici străpungeri ale pereților, și se putea corecta ușor după aceea.

Consideră că viciul imputat nu este unul grav, criteriul gravității rezultând din faptul că bunul vândut este impropriu întrebuințării la care este destinat, sau din micșorarea întrebuințării sau a valorii care trebuie să fie atât de serioasă, încât reclamantul nu l-ar fi cumpărat, sau ar fi dat un preț mai mic.

Arată că o altă critică pe care o formulează față de sentință constă în neîndeplinirea condiției enunțate la art. 1707 alin. 1 Cod civil, respectiv faptul că valoarea diminuată a bunului conform raportului de expertiză este una modică, de 10% din prețul plătit, nicidecum una consistentă, așa cum cere legea pentru activarea garanției. Astfel, critica vizează omisiunea primei instanțe de a verifica, pe lângă îndeplinirea condițiilor de existență a unui viciu ascuns, și impactul pe care acel viciu ascuns l-ar produce asupra contractului. Consideră că, pentru activarea garanției pentru vicii ascunse, legea cere ca acel viciu să fie ascuns, existent la momentul vânzării, dar și grav iar criteriul stabilit de lege, lăsat la aprecierea instanței, este ca viciul să micșoreze atât de mult valoarea bunului, încât cumpărătorul nu ar fi cumpărat deloc bunul, sau l-ar fi plătit la un preț mult mai mic. Atâta timp cât în speța pendinte, în raportul de expertiză s-a stabilit o diferență de valoare între casa cumpărată și una similară, dar construită integral din cărămidă, de 7.357 euro la data vânzării - 24.04.2019, iar prețul plătit a fost de 70.000 euro, apreciază că nu se poate judeca că viciul este grav. Arată că diferența de material de construcție se materializează conform calculelor expertului într-o diferență valorică de 7.357 euro iar în aceste condiții, apreciază că nu se poate reține că faptul că această casă nu este integral din cărămidă îi micșorează atât de mult valoarea, încât intimatul ar fi plătit pentru ea un preț cu doar 10% mai mic. Așadar, nu orice deficiențe ale lucrului vândut sunt susceptibile de a atrage răspunderea pentru vicii, ci numai cele de o anumită gravitate. Gravitatea viciilor, fiind o problemă de fapt, este la libera apreciere a instanțelor de judecată iar ceea ce contează este ca gravitatea viciului să fie atât de importantă încât lucrul să fie afectat în însăși esența lui ceea ce nu este cazul în speța dedusă judecătii.

Mai arată că, în speță, casa este una de locuit, perfect amenajată, dotată, utilată, fără nici un viciu major, dovadă în acest sens o fac fotografiile din dosar, realizate în perioada prevânzării.

Referitor la pivnița inundabilă, aspect calificat de către reclamant tot ca un viciu ascuns al bunului, arată că fotografiile de la dosar fac dovada că în acea pivniță a fost amenajată o veritabilă încăpere, cu masă de biliard, cu bar, cu canapea, covoare etc., în care familia apelantului avea activități de relaxare iar dacă exista pericolul inundării pivniței, părinții apelantului nu ar fi amenajat-o la standardul acela. Consideră că dacă s-a produs acea inundare, pe care reclamantul are obligația de a o dovedi, atunci ea se datorează greșitei întrebuințări: fie a mutat burlanul de scurgere a apei, fie a efectuat anumite lucrări care au produs acest rezultat și indiferent de motivul sau cauza care a generat inundarea acelei pivnițe, nu face dovada unui viciu al bunului, nici ascuns, nici aparent, care să fi existat la momentul vânzării.

Precizează că soluția atacată s-a întemeiat și pe o probă administrată din oficiu de către judecătorul fondului, dar care este o probă inutilă și neconcludentă pentru dezlegarea cauzei, respectiv pentru identificarea și interpretarea voinței reclamantului la formarea contractului. Astfel, arată că la pag. 5 din sentință, ultimele două paragrafe se menționează: "Din certificatul de atestare fiscală eliberat de Primăria Șagu, fila 79 dosar se reține că la descrierea „Clădire”, materiale declarate sunt: cărămidă arsă. Prin urmare, la achiziționarea imobilului reclamantul a avut convingerea că imobilul este integral din cărămidă, neexistând alte indicii care să îl determine apelarea la un specialist pentru a vedea dacă întreaga clădirea este din cărămidă". Arată că această probă a fost administrată în cursul cercetării judecătorești la inițiativa judecătorului, iar înscrisul respectiv emis de către unitatea administrativ teritorială nu a fost în posesia și atenția reclamantului, în calitatea lui de cumpărător, întrucât nu avea acces la el anterior perfectării contractului de vânzare. Prin urmare, arată că, această evidență a primăriei referitoare la lucrul vândut, nu a contat în formarea voinței/exprimarea consimțământului de a contracta exprimat de către reclamant. În

consecință, solicită înlăturarea acestei probe din ansamblul probatoriu pe motiv că nu este concludentă pentru justa soluționare a cauzei.

Consideră că în mod greșit, prima instanță a redus prețul ținând seama de diferența de valoare dintre imobile din prezent, și nu de cea existentă la momentul vânzării. Precizează că în raportul de expertiză tehnică judiciară s-a calculat că diferența de valoare între casa cumpărată și una similară, dar construită integral din cărămidă, a fost de 7.357 euro la data vânzării - 24.04.2019, iar la data efectuării expertizei de 8.912 euro, deci cu aprox. 1500 euro în plus și astfel, admitând acțiunea, soluție pe care o califică ca fiind nelegală și greșită, legal ar fi fost ca prima instanță să oblige pârâtul/apelant la plata diferenței de valoare de la data vânzării - respectiv suma de 34.871 lei, nu de la data expertizei. Arată că activarea garanției pentru vicii ascunse se materializează pecuniar prin calcule referitoare la prețul achitat și la valorile existente la momentul vânzării iar argumentele pentru această aserțiune rezultă din textele legale respectiv art. 1707 alin. 2 și art. 1707 alin. 3 Cod civil.

În drept invocă dispozițiile art. 1207, art. 1707 și următoarele Cod civil și art. 466 și 480 CPC.

Intimatul DEV a depus la dosar întâmpinare prin care solicită respingerea ca nefondat a apelului, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii de apel arată că pârâtul a informat cumpărătorul despre faptul că imobilul este construit integral din cărămidă, cu atât mai mult cu cât acesta a cunoscut că imobilul se vinde prin contractarea unui credit ipotecar de către cumpărător, credit care nu s-ar fi acordat pentru un imobil din văiugă. Mai mult decât atât, arată că, raportat și la prețul imobilului, există o diferență de valoare iar materialul din care este construit un imobil este o componentă importantă în decizia unui cumpărător de imobil, fiind foarte puține persoanele care achiziționează un imobil din văiugă, pentru a locui în acesta. Arată că însuși pârâtul a susținut că în anul 2005, părinții săi au efectuat lucrări de amenajare a imobilului, de transformare din cooperativă în casă de locuit, deci la acel moment a putut observa din ce este realizat imobilul, cu atât mai mult cu cât acesta locuiește la câteva case distanță de imobil.

Învederează că faptul că nu a putut verifica materialul din care este construită casa își găsește explicația chiar în concluziile Raportului de expertiză, unde se menționează că în condițiile în care la efectuarea deplasării au fost necesare sondaje în pereții locuinței pentru stabilirea materialelor iar reclamantul nu putea la momentul achiziționării casei să identifice materialul din care era construită casa efectiv, fără efectuarea de sondaje.

Consideră că este evident faptul că imobilul prezintă un viciu ascuns, care putea fi descoperit doar dacă se spărgeau pereții imobilului și se efectuau sondaje, la fel cum a procedat expertul din cauza. Apreciază că un viciu aparent este de exemplu o crăpătură din pereți, pe care la o verificare mai atentă, cumpărătorul o poate observa. Arată că, și în condițiile în care cumpărătorul aducea cu sine un simplu zidar sau muncitor cum susține pârâtul fără a sparge efectiv tencuiala casei nu se poate observa nimic.

Intimatul arată că din declarația martorului AGO, rezultă că inițial, imobilul a avut destinația de magazin, existând doar partea de la stradă, iar în spate s-a construit din nou, fiind folosită cărămidă. Martorul a arătat că întreaga clădire a fost renovată de antecesorii pârâtului, fiind folosit subsolul imobilului care a fost amenajat corespunzător, se juca biliard, și nu cunoaște ca acea pivniță să fie inundabilă. Astfel, arată că, în 2005 s-a edificat chiar de către părinții pârâtului de la o parte din imobil, și chiar dacă martorul susține că s-a folosit doar cărămidă la edificarea acestuia, din expertiză rezultă clar ca nu a fost așa.

Susține ca i s-a garantat că imobilul este din cărămidă însă, în realitate, acest imobil este construit din cărămidă+pământ+cărămidă, însă, în fapt, colturile imobilului sunt din cărămidă, existând pereți întregi din văiugă, iar unii un rând de cărămidă, văiugă și un alt rând de cărămidă, fiind astfel mascat faptul că structura casei este văiugă. Contrar celor susținute de către apelant, apreciază că reclamantul are deschise două căi, nu doar cea a anulării contractului iar reclamantul a exclus acțiunea în anularea contractului datorită faptului că imobilul a fost cumpărat prin credit ipotecar. Invocă art. 1710 Cod civil (1) și art. 1707 alin. (1) Noul Cod Civil.

Cu privire la faptul că în contractul de vânzare-cumpărare nu este specificat materialul din care este edificată construcția, consideră că nu are nicio relevanță, cu atât mai mult cu cât acest aspect nu se menționează ca și regulă în contractele translativ de proprietate ale imobilelor.

Precizează că, pentru acordarea creditului a fost efectuat la data de 11.03.2019 de către LAC un Raport de Evaluare al imobilului în litigiu care a determinat valoarea totală a imobilului la suma de 382.000 lei, fiind menționat în cuprinsul acestui raport la pct.H5.2 Descrierea construcțiilor C1, C2, casa de locuit: zădărire cărămidă, închideri perimetrare și compartimentări din zidărie cărămidă iar din certificatul de atestare fiscală eliberat de Primăria Șagu, se reține că la descrierea „Clădire”, materiale declarate sunt: cărămidă arsă. Prin urmare, arată că, la achiziționarea imobilului reclamantul a avut convingerea că imobilul este integral din cărămidă, neexistând alte indicii care să îl determine apelarea la un specialist pentru a vedea dacă întreaga clădire este din cărămidă.

Apreciază că din probe rezultă clar că viciul este ascuns nu aparent și nu putea fi ușor de sesizat de către reclamant, acestea fiind și concluziile necontestate ale expertului.

Consideră că proba cu expertiza tehnică judiciară a fost utilă și necesară cauzei, având în vedere că doar un expert judiciar putea stabili materialele din care este construit imobilul și diferența de valoare. Apreciază că este corectă stabilirea diferenței de valoare la momentul efectuării expertizei, având în vedere că paguba reclamantului este prezentă.

Cu privire la pivniță, arată că pârâtul a fost întrebat de către reclamant dacă este inundabilă iar aceasta a răspuns că nu a avut niciodată inundație în acea încăpere însă, după ce s-a dovedit contrariul, reclamantul i-a transmis pârâtului poze cu pivnița inundată, acesta ignorând total această problemă, și nici nu i-a răspuns cumpărătorului. Precizează că motivul pentru care paratul a fost întrebat în privința pivniței, a fost acela că la momentul vizionării, mirosea a umezeală, pârâtul motivând că mirosul se datorează faptului că pivnița a stat mult timp închisă însă, din expertiză rezultă că pivnița nu este hidroizolată pe exterior și, în consecință apa de ploaie se poate infiltra, conform urmelor pe pereți.

Având în vedere probele existente la dosar, consideră că există un viciu ascuns, în condițiile pretinse de reclamant, fiind îndeplinită și ce-a de-a doua condiție privind gravitatea viciului ce afectează bunul achiziționat, cuantificat prin expertiza judiciară efectuată în cauză la diferența de valoare de 44.027 lei, sumă ce reprezintă peste 10% din prețul total al imobilului, împrejurare care, dacă ar fi fost cunoscută reclamantului, nu ar fi contractat sau ar fi oferit un preț diminuat, corespunzător valorii imobilului.

Referitor la cerința privind existența viciului sau a cauzei acestuia la data predării bunului către cumpărător, consideră că aceasta rezultă din probațiunea de la dosar, reclamantul achiziționând imobilul în starea actuală, pentru accesarea creditului ipotecar anterior semnării contractului de vânzare cumpărare fiind efectuat Raportul de evaluare. Prin urmare, apreciază că sunt îndeplinite cerințele de art.1707 Cod civil cu privire la existența viciului ascuns și al gravității acestuia, reținând dreptul de opțiune al reclamantului cumpărător prevăzut la art. 1710 Cod civil constând în reducerea corespunzătoare a prețului, estimarea pierderii valorii bunului, fiind fi făcută în cauză prin expertiza judiciară întocmită de expertul Șipoș Alexandru, stabilită la suma de 44.027 lei.

Verificând hotărârea atacată prin prisma criticilor formulate și ținând seama de dispozițiile art. 466-482 Cod procedură civilă, tribunalul va constata că apelul promovat în cauză este fondat, pentru cele ce vor fi expuse în continuare.

Pornind de la criticile apelantului cu privire la încadrarea în drept a situației de fapt dedusă judecății, tribunalul va analiza în ce măsură prima instanță a făcut o corectă aplicare a normelor juridice invocate de reclamant în susținerea acțiunii sale.

Astfel, este de necontestat faptul că, ulterior încheierii contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr./22.04.2019 de SNP având ca obiect imobilul înscris în CF nr. Șagu, compus din casă de locuit și terenul aferent în suprafață de 720 mp, reclamantul a descoperit că acesta nu este construit exclusiv din cărămidă, ci din văiușă, pământ. De altfel, concluziile raportului de expertiză efectuat în cauză și împotriva căruia niciuna din părți nu a formulat obiecțiuni, sunt în sensul că locuința este construită din cărămidă+pământ+cărămidă, iar colțurile sunt executate din cărămidă.

Prin acțiunea introductivă, reclamantul susține că a avut reprezentarea faptului că imobilul este construit exclusiv din cărămidă și că nu ar fi cumpărat imobilul dacă ar fi cunoscut că acesta este construit din văiuță/pământ, cu atât mai mult cu cât achiziționarea imobilului este parțial finanțată de bancă prin contractarea unui credit ipotecar.

Tribunalul nu contestă că reclamantul a avut reprezentarea faptului că achiziționează un imobil construit din cărămidă cu atât mai mult cu cât atât Raportul de evaluare întocmit de LAC și certificatul de atestare fiscală poartă mențiunea că imobilul este construit din cărămidă. De asemenea, tribunalul este în asentiment cu reclamantul cu privire la împrejurarea că stabilirea materialului din care este construit un imobil nu se poate face de un cumpărător prudent și diligent fără a se interveni fizic asupra bunului, prin sondaje sau alte asemenea procedee mecanice. În același sens sunt și concluziile raportului de expertiză efectuat în cauză.

Problema care se pune în cauză însă, nu este dacă elementele de structură ale construcției puteau fi descoperite sau nu la momentul achiziționării imobilului, ci dacă materialul din care este construit un imobil se încadrează în noțiunea de viciu al construcției sau nu.

Pentru a stabili dacă suntem în prezența unor vicii ascunse atunci când se pune în discuție materialul din care este construit un imobil trebuie să pornim în primul rând de la definiția viciului astfel cum rezultă din dispozițiile art. 1707 alin. 1 C.civ., ca fiind acele deficiențe ale bunului care îl fac „*impropriu întrebuințării la care este destinat sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic*”. Astfel, viciile sunt fie defecțiuni, fie deficiențe calitative ale bunului și se deosebesc de caracteristicile bunului avute în vedere de cumpărător la momentul încheierii contractului.

Tribunalul observă însă că în speță, reclamantul susține că a avut reprezentarea că achiziționează un imobil construit exclusiv din cărămidă, împrejurarea ce ar făcut obiectul negocierilor dintre părți și nu ar fi cumpărat dacă ar fi cunoscut că imobilul este realizat din pământ/văiuță. Prin urmare este lesne de observat că la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul a avut reprezentarea faptului că structura imobilului este exclusiv din cărămidă, fiind în eroare cu privire la calitățile obiectului prestației

Deși între cele două instituții juridice, viciul ascuns și *error in substantiam* există asemănări, acestea se deosebesc prin faptul că în cazul unui viciu ascuns cumpărătorul cumpără bunul dorit, deci nu este în eroare cu privire la caracteristicile considerate esențiale de acesta și în absența cărora nu ar fi cumpărat. În doctrina de specialitate se exemplifică drept viciu ascuns situația în care casa cumpărată este din cărămidă, dar instalația electrică este defectă. *Per a contrario*, tot în doctrina de specialitate se susține că suntem în prezenta *error in substantiam* în cazul în care cumpărătorul intenționează să achiziționeze o casă din cărămidă, iar nu din prefabricate (Fișe de drept civil- ed. Hamangiu 2019).

Prin urmare, în cazul unui viciu ascuns, cumpărătorul cumpără exact bunul pe care l-a dorit, însă utilizarea bunului conform naturii ori destinației sale este afectată de o defecțiune.

În speța de față se constată indubitabil că structura imobilului este alta decât cea avută în vedere de reclamant la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cu toate acestea între materialele din care este construit un imobil și noțiunea de viciu nu se poate pune semnul egalității. În plus, împrejurarea că imobilul este construit din cărămidă+pământ+cărămidă nu îl face impropriu folosirii conform destinației sale, respectiv casă de locuit. Nici împrejurarea că materialul din care este construit imobilul micșorează valoarea acestuia nu este hotărătoare în cauză câtă vreme nu este îndeplinită condiția premisă a angajării răspunderii vânzătorului pentru vicii și anume existența unei defecțiuni ori deficiențe calitative.

În condițiile în care cumpărătorul a dorit să cumpere un imobil construit exclusiv din cărămidă, având această reprezentare la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, independent dacă cealaltă parte a cunoscut sau nu lipsa caracteristicilor substanțiale ale bunului, se pune problema valabilității contractului prin prisma viciilor de consimțământ, nicidecum a viciilor ascunse astfel cum în mod eronat și-a fundamentat reclamantul acțiunea. Ori, analizarea litigiului prin prisma regimului juridic al erorii asupra substanței obiectului prestației ca viciu de

consimțământ excede cadrului procesual, în apel neputând fi modificată cauza cererii de chemare în judecată conform art. 478 alin. 3 C.pr.civ.

Prin urmare, tribunalul apreciază că în privința materialelor din care este construit imobilul, cu atât mai mult cu cât a reprezentat un element esențial avut în vedere de cumpărător la încheierea contractului, nu sunt îndeplinite condițiile angajării răspunderii vânzătorului pentru vicii ascunse, astfel cum sunt reglementate de dispozițiile art. 1707 și urm. C.civ.

În ceea ce privește însă problema pivniței inundabile, aplicând raționamentul enunțat anterior, tribunalul apreciază că aceasta poate fi calificată drept viciu în accepțiunea reglementată de art. 1707 alin. 1 C.pr.civ., fiind aptă să atragă angajarea răspunderii vânzătorului pentru vicii ascunse dacă sunt îndeplinite și celelalte condiții reglementate de lege.

Astfel, în primul rând viciul trebuie să fie ascuns, respectiv să nu fi putut fi descoperit la o examinare normală a bunului, de un cumpărător prudent și diligent și fără a fi necesare cunoștințe de specialitate.

Potrivit susținerilor reclamantului, pârâțul l-a asigurat că imobilul este singurul de pe stradă care nu are pivnița inundabilă. Mai mult, recunoaște că la momentul vizionării imobilului acesta mirosea a umezeală, acesta fiind și motivul pentru care a întrebat vânzătorul despre acest aspect. Și martorul VA a declarat că după cumpărarea casei, reclamantul i-a făcut turul acesteia, constatând la rândul său că în pivniță se simțea miros de umezeală.

Prin urmare, deși existau elemente suficiente care să ridice reclamantului semne de întrebare cu privire la hidroizolația subsolului, tribunalul apreciază că descoperirea viciului nu se putea face la o verificare normală a imobilului, cu atât mai mult cu cât viciul se putea manifesta doar în anumite condiții cum ar fi pe timp de ploaie. De altfel, reclamantul a descoperit problema pivniței abia după un an și ceva, după cum a declarat martorul VA și după o ploaie mai puternică, potrivit susținerilor reclamantului. Împrejurarea că viciul nu era unul aparent ori se manifesta doar în anumite condiții rezultă și din planșele foto depuse în probațiune la dosar din care rezultă că subsolul era amenajat ca un spațiu de locuit și nu crea impresia unei încăperi inundabile.

În plus, martorul AGO a susținut că a petrecut timpul în subsolul imobilului, pivnița fiind uscată întrucât stătea în șosete și nu au fost probleme cu inundația sau igrasia.

Deși putem admite că suntem în prezența unui viciu ascuns, tribunalul constată că potrivit concluziilor raportului de expertiză pivnița este inundabilă întrucât nu este hidroizolată, în consecință apa de ploaie se poate infiltra. Ori costul hidroizolării pivniței se ridică al suma de 6.063 lei, potrivit calculului efectuat de expert (fil. 191 dosar primă instanță). Față de această împrejurare, tribunalul consideră că valoarea bunului nu este micșorată într-o asemenea măsură încât cumpărătorul nu ar fi cumpărat bunului ori ar fi dat un preț mai mic și prin urma nu poate fi angajată răspunderea vânzătorului pentru vicii ascunse nici sub acest aspect.

Pentru motivele enunțate, în temeiul art. 480 alin. 2 C.pr.civ. tribunalul va admite apelul formulat în cauză, schimbând în tot hotărârea apelată în sensul că va respinge acțiunea civilă având ca obiect pretenții, formulată de reclamantul DEV în contradictoriu cu pârâțul BML, ca neîntemeiată.

Cu privire la cheltuielile de judecată, ținând seama de soluția pronunțată în cauză, tribunalul reține culpa procesuală a intimatului reclamant, motiv pentru care, în baza art. 453 alin. 1 C.pr.civ. va dispune obligarea acestuia la plata către apelant a sumei de 5.963 lei cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentând onorariu de avocat parțial în quantum de 5000 lei achitat conform chitanței din data de 19.08.2021 (fil. 19 dosar primă instanță) și taxă judiciară de timbru achitată în apel în quantum de 963 lei conform chitanței atașată la fila 23 dosar de apel.

Deși onorariul avocațial plătit de apelantul pârât este în quantum de 10.000 lei, tribunalul a procedat din oficiu la reducerea acestuia la suma de 5000 lei în conformitate cu prevederile art. 451 alin. 2 C.pr.civ. apreciind că raportat la complexitatea cauzei, valoarea pretențiilor deduse judecății și munca efectiv depusă de reprezentantul pârâtului, suma solicitată este vădit disproporționată și nejustificată.