

Riscul solului în contractul de antrepriză în construcții

Asist. univ. drd. Codruța E. Mangu

Facultatea de Drept și Științe Administrative
Universitatea de Vest din Timișoara

Abstract: The purpose of our paper is to present the soil risk as a specific risk that characterises the general contractor agreement. În order to achieve our goal, first of all, we will detail this subject by referring to the meaning of this kind of risk. Furtheron, we will present the way that this risk appears throughout the building of the construction. We will begin from the moment of the construction project, when the soil risks have to be identified and evaluated, than we will proceed by showing these risks at the moment when the work for the construction already started and we will end our presentation with the risks entailing after the moment when the building is handed to the client.

Key-words: contract risk, soil risk, general contractor agreement.

1. NOȚIUNE

În scopul realizării unei prezentări complexe, complete și coerente, tema abordată de prezenta lucrare este abordată atât din perspectiva Codului civil în vigoare¹, cât și din cea a Codului civil de la 1864.

Ideea de risc al solului transpare din lecturarea art. 1879 alin. 4 Cod civil în vigoare și din cea a art. 1483 Cod civil de la 1864.

Conform primul text normativ, antreprenorul, arhitectul sau subantreprenorul poate fi exonerat de răspunderea în temeiul obligației de garanție pentru vicii dacă „dovedește că aceste vicii rezultă din deciziile impuse de beneficiar în alegerea solului... . Exonerarea de răspundere nu operează atunci când aceste vicii, deși puteau să fie prevăzute în cursul executării lucrării, nu au fost notificate beneficiarului... ”.

Potrivit celui de-al doilea text de lege, „Dacă, în curs de 10 ani, numărați din ziua în care s-a isprăvit clădirea unui edificiu sau facerea unui alt lucru însemnător, unul ori altul se dărâmă în tot ori în parte, sau amenință învederat dărâmarea, din cauza unui viciu de construcție sau al pământului, întreprinzătorul și arhitectul rămân răspunzători de daune”.

Observăm că în cadrul acestor articole se face vorbire despre un viciu al solului, al pământului. În ceea ce privește calificarea de viciu al pământului (solului), literatura de

¹ Legea nr. 287/2009, publicată în M. Of. nr. 511 din 24 iulie 2009.

specialitate² apreciază că această calificare este una improprie deoarece solul nu poate fi viciat. În acest sens, se apreciază că solul poate să prezinte riscuri ce țin de natura sa, acestea fiind naturale³ și nu țin în nici un fel de activitatea omenească, nu sunt determinate de aceasta⁴.

Spre deosebire de aceste riscuri, viciul se prezintă ca acel defect ce rezidă, de exemplu, în realizarea neconformă a proiectului de construcție datorită neadaptării acestuia la natura solului sau în executarea necorespunzătoare a lucrărilor ca urmare a neadaptării acestora la natura solului, odată ce au fost descoperite anumite elemente despre aceasta. Altfel spus, viciul este o consecință a unei activități omenești ce nu a respectat situația de fapt dată⁵.

În acest sens, dacă ne raportăm la redactarea art. 1792 Cod civ. francez, corespondentul art. 1879 alin. 4 Cod civil în vigoare și al art. 1483 Cod civil român de la 1864, vom observa că acesta a suferit o modificare⁶, ce a avut ca scop diferențierea între noțiunea de viciu de construcție și cea de viciu al solului⁷. Astfel, în redactarea veche, art. 1792 Cod civ. francez⁸ prevedea că „dacă imobilul construit piere în tot sau în parte din cauza unui viciu de construcție, chiar fie el și al solului, arhitectii, antreprenorii sau alte persoane legate printr-un contract de antrepriză cu beneficiarul sunt răspunzătoari pentru o perioadă de 10 ani.” Din conținutul acestui articol rezultă că, în viziunea legiuitorului de la acea perioadă, viciul solului nu era altceva decât o variantă a viciului de construcție. Ulterior modificării acestui text legal, legiuitorul francez a acordat o importanță semnificativă viciului solului, păstrându-l numai pe acesta în dispozițiile textului de lege⁹, de unde rezultă faptul că, în realitate, viciul construcției se prezintă ca o noțiune parte, pe când cel al solului ca o noțiune întreg.

În același sens, al autonomiei noțiunii de risc (viciu) al solului, redactorii Codului civil român au preluat varianta textului de lege prezent în Codul civil italian și au creat o departajare între cele două noțiuni, făcând referire la „viciu de construcție sau al pământului”¹⁰. Mai mult decât atât, Codul civil italian, reglementând această materie, face referire la „defect al construcției” și la „viciu al solului”. Această calificare ne determină să apreciem că optica legislatorului italian este în acord cu cea a doctrinei franceze¹¹, în sensul că, în ceea ce privește solul, viciile, sau, corect spus, riscurile acestuia, sunt de origine naturală, iar în ceea ce privește defectele, viciile construcției, acestea sunt un rezultat al unei activități omenești necorespunzătoare.

Astfel, aceste riscuri ale solului fac referire la structura, stabilitatea și aptitudinea solului de a susține o construcție. Evaluarea și cunoașterea acestor riscuri constituie punctul de pornire

² J.-P. Karila, *Le risque tenant a la nature du sol*, în *Revue de droit immobilier*, 1997, p. 545.

³ Ph. Malinvaud, *Le risqué du sol (1) – Introduction*, în *Revue de droit immobilier*, 1997, p. 519.

⁴ O excepție de la această regulă este constituită de situația riscurilor ce decurg din poluarea solului, în condițiile în care aceasta a fost determinată de destinația pe care proprietarul terenului a acordat-o acestuia. - Ph. Malinvaud, *Le risqué du sol...*, p. 519.

⁵ *Ibidem*.

⁶ Articolul a fost modificat prin Legea nr. 78-12 din 4 ianuarie 1978.

⁷ J.-P. Karila, *Le risque tenant a la nature du sol...*, p. 545.

⁸ “Si l’edifice perit en tout ou en partie par le vice de construction, meme par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liees au maître de l’ouvrage par un contrat de louage d’ouvrage en sont responsables pendant dix ans.”

⁹ „Tout constructeur d’un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l’acquéreur de l’ouvrage, des dommages, meme resultant d’un vice du sol, ... ” art. 1792 Cod civil francez.

¹⁰ „... difetto di costruzione o per vizio del suolo, ... ” – art. 1639 alin. 1 Cod civil italian.

¹¹ Ph. Malinvaud, *Le risqué du sol...*, p. 519; J.-P. Karila, *Le risque tenant a la nature du sol...*, p. 545.

în vederea realizării unei construcții. Prin intermediul evaluării acestor riscuri se realizează o raționalizare a acestor riscuri¹². Potrivit literaturii de specialitate¹³, o gestionare optimă a acestor riscuri ale solului trebuie să aibă în vedere întotdeauna deviza că dacă ideea de 0 riscuri se prezintă ca o utopie, totuși o atitudine preventivă în vederea cunoașterii acestor riscuri poate determina rezultatele favorabile expectate de către cei interesați.

În legătură cu riscurile solului se apreciază că acestea se prezintă sub două forme, respectiv riscurile materiale, ce țin de natura solului, de structura acestuia și de aptitudinea solului de a susține construcția proiectată, și riscurile juridice ce vizează, de exemplu, existența unor servituți convenționale sau legale ce poate restrânge posibilitatea de a construi ori demersul obținerii autorizației de construcție, a certificatului de urbanism etc¹⁴.

Solul se prezintă ca un risc la momentul conceperii proiectului construcției, apoi pe parcursul executării lucrărilor și, de asemenea, chiar și la momentul recepției lucrărilor în măsura în care cei interesați nu au luat măsurile indicate și necesare pentru adaptarea construcției la natura solului¹⁵.

Luând în considerare aceste riscuri ale solului și ideea unei gestionări cât mai potrivite și eficiente a acestora, pentru a demara construcția unui imobil, cei interesați trebuie să facă demersurile necesare pentru a cunoaște natura solului.

În vederea obținerii informațiilor necesare în legătură cu acest aspect trebuie elaborat un studiu prealabil asupra solului care are ca scop obținerea tuturor datelor necesare asupra naturii solului, urmând ca acesta să servească drept fundament al construcției¹⁶.

2. EVALUAREA ȘI IDENTIFICAREA RISCURILOR SOLULUI – STUDIUL PREALABIL ASUPRA SOLULUI, REALIZAT ÎNAINTE DE ÎNCEPEREA EXECUȚIEI LUCRĂRILOR

Activitatea de identificare și de evaluare a riscurilor solului este primul pas ce trebuie urmat în legătură cu edificarea unui imobil.

În ceea ce privește întrebarea „Cui îi revine sarcina inițiativei acestui demers de cunoaștere și evaluare a riscurilor?”, legislația în materie nu conține nici o dispoziție expresă în acest sens. Din acest motiv considerăm că, în legătură cu acest aspect, părțile, prin intermediul clauzelor contractuale, ar trebui să își exprime acordul de voință cu privire la partea care se va obliga să realizeze această cercetare a riscurilor prin intermediul studiului prealabil asupra solului. Dacă, totuși, părțile nu își exprimă opțiunea în legătură cu cel care va fi obligat la realizarea acestui demers, cine va fi obligat în acest sens? Răspunsul logic la această întrebare,

¹² Ph. Kourilsky, G. Viney, *Le principe de precaution. Rapport au premier ministre*, Ed. Odile Jacob, Paris, 2000, p. 271.

¹³ B. Boubli, *Le risques du sol, conclusion et synthese (1)*, în *Revue de droit immobiliere*, 1997, p. 569.

¹⁴ Ph. Malinvaud, *Le risqué du sol...*, p. 520; J.-L. Bergel, *Bilan et perspectives des Livres I et II du code de la construction et de l'habitation*, în *Revue de droit immobilier*, 2004 p. 501

¹⁵ J.-P. Karila, *op. cit.*, p. 545.

¹⁶ *Idem*, 546.

la prima vedere, ar părea că îl vizează pe beneficiarul construcției, din moment ce acesta este cel care are inițiativa edificării acesteia.

În legătură cu analiza naturii solului, dacă ne îndreptăm atenția asupra legislației speciale în materie, mai precis Legea nr. 10/1995¹⁷ privind calitatea în construcții, art. 29, observăm că de calitatea tehnică a construcției sunt ținuti răspunzători participanții la executarea lucrării (proiectantul, specialistul vericator de proiecte, executantul, responsabilul tehnic cu execuția, expertul tehnic, dirigințele de specialitate etc.). Astfel, având în vedere că viciile în legătură cu calitatea tehnică a construcției ar putea fi determinate și de faptul că nu s-a realizat o adaptare optimă a construcției naturii solului datorită unei neinformări cu privire la aceasta, unei informări insuficiente sau chiar a nerespectării rigorilor pe care natura solului le reclama, răspunsul la întrebarea noastră ar putea să îi vizeze pe cei însărcinați cu realizarea construcției. Aceste persoane pot fi, în funcție de amploarea lucrării și de dispozițiile convenției, antreprenorul, proiectantul, expertul tehnic etc.

Totodată, și ultima parte a art. 1879 alin. 4 Cod civil în vigoare, cea referitoare la obligația antreprenorului sau a arhitectului de a-l notifica pe beneficiar în legătură cu riscurile solului, ne trimite cu gândul că acestora le incumbă îndatorirea de a se informa în legătură cu natura solului, în sensul identificării existenței sau inexistenței de riscuri ale solului.

De asemenea, în confirmarea și întărirea acestei idei se prezintă și opinia literaturii de specialitate¹⁸ în materie, potrivit căreia antreprenorul și arhitectul nu se pot degreva de răspundere pe motiv că ordinul clientului a fost de a nu urma un demers în vederea informării asupra riscurilor solului sau de a le ignora pe acestea. Rațiunea acestui lucru rezidă în faptul că, deși amplasamentul construcției este pus la dispoziție de către client, antreprenorul și arhitectul trebuie să îl examineze înainte de ridicarea construcției¹⁹. Se afirmă aceasta deoarece, în materie de construcții, antreprenorul, arhitectul etc. sunt cei care au cunoștințe speciale în domeniu și cei care trebuie să se informeze cu privire la toate aspectele ce vizează rezistența și calitatea tehnică a construcției. Din acest motiv, în măsura în care clientul, de cele mai multe ori profan în materie, persistă în nerespectarea cerințelor pe care natura solului le impune sau chiar la neinformarea cu privire la aceasta, antreprenorul sau alte persoane implicate trebuie să refuze executarea sau elaborarea proiectului unei asemenea lucrări²⁰. Mai mult decât atât, se afirmă că nu se admite exonerarea de răspundere a antreprenorului sau a arhitectului prin invocarea ordinilor date de client deoarece, aceste aspecte vizează un interes general, de ordine publică²¹.

În același sens se exprimă și literatura de specialitate franceză²², care afirmă că arhitectul și/sau antreprenorul trebuie, înainte de a demara realizarea construcției, să verifice și să se asigure în legătură cu calitatea solului ca fiind una potrivită pentru susținerea construcției, iar,

¹⁷ Publicată în M. Of., nr. 10/1995 din 24 ianuarie 1995.

¹⁸ Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, București, 1999, p. 330; C. Hamangiu, N. Georgean, *Codul civil adnotat*, vol. Al II-lea, Ed. Librăriei Universala Alcalay & Co, București, 1925, p. 137.

¹⁹ Fr. Deak, *op. cit.*, p. 330.

²⁰ C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, p. 137.

²¹ C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, p. 137.

²² H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, *Lecons de droit civil. Principaux contrats*, Tomul III, vol. II, ediția a III-a de Michel de Jouglart, Ed. Montchrestien, Paris, 1968, p. 570; Ph. Malinvaud, *L'autonomie de la garantie des vices en matière immobilière (I)*, în *Revue de droit immobilier*, 1998, p. 323.

în caz contrar, vor fi răspunzători pentru riscurile solului așa cum sunt pentru viciile construcției.

Așadar, având în vedere acestea, în ceea ce ne privește, apreciem că în situațiile în care pe plan convențional părțile nu repartizează obligația realizării studiului prealabil al solului în vederea identificării riscurilor solului, obligația efectuării acestuia va aparține în mod firesc beneficiarului construcției, acesta având inițiativa demăririi acesteia, tot el fiind cel care va suporta costurile realizării acestui studiu prealabil al solului. Dacă, totuși, beneficiarul nu preia inițiativa demăririi acestei cercetări asupra naturii solului, într-adevăr antreprenorul, arhitectul, expertul tehnic au obligațiile de a pune în vedere acest lucru beneficiarului și de a nu începe execuția lucrărilor în lipsa acestui studiu. Sarcina realizării acestui studiu asupra solului nu se referă la cine o realizează în mod efectiv, concret și material, ci la cel care trebuie să preia inițiativa realizării acestuia și să dispună în acest sens. Considerăm că în acest fel, ar trebui interpretate și opiniile literaturii de specialitate prezentate anterior.

Odată lămurită problema responsabilității elaborării studiului prealabil asupra solului continuăm prin a arăta ce presupune acest studiu.

Astfel, acest studiu presupune o simplă recunoaștere a solului realizată având în vedere anumite statistici generale? De asemenea, această recunoaștere vizează numai terenul aferent clădirii și imediata apropiere a acestuia sau trebuie cercetat în aceeași măsură și asupra terenurilor proprietăților vecine²³?

În ceea ce privește prima întrebare, respectiv care este conținutul studiului prealabil asupra solului, acesta trebuie să vizeze: cercetări de natură geologică, în legătură cu formarea straturilor în sol; cercetări de natură geotehnică, cu privire la aprecierea naturii solului raportată la rezistența și modificările acesteia; cercetări geofizice, în legătură cu posibilele anomalii ale solului, cum ar fi, viduri în densitatea solului, prezența unor activități seismice, gravitaționale sau electrice²⁴.

Referitor la cea de-a doua întrebare, se apreciază că, în funcție de poziționarea efectivă a terenului, studiul se va limita la terenul asupra căruia va exista construcția sau se va extinde și asupra terenurilor proprietarilor vecini. De exemplu, studiul se va limita asupra terenului pe care se va realiza construcția, în cazul terenurilor plate, nivelate, omogene și se va extinde și asupra terenurile vecine, în cazul terenurilor în pantă sau dacă imobilul se va ridica foarte aproape de celelalte construcții²⁵.

3. RISCUL SOLULUI ÎN CURSUL EXECUȚIEI LUCRĂRILOR

Chiar dacă studiul prealabil al solului este corespunzător realizat, totuși, se poate întâmpla ca pe parcursul efectuării lucrărilor să apară elemente noi care să releve o natură diferită a solului.

²³ Această întrebare face referire la acele situații în care terenurile în discuție nu sunt în mod indubitabil identice, iar acest lucru, eterogenitatea structurii, componenței solului, ca urmare a efectuării lucrărilor specifice ridicării construcției (săpăturile cu excavatorul), ar putea determina pagube nu numai asupra imobilului ce va fi construit, ci și asupra construcției vecine, situație ce aduce în peisajul juridic ideea riscului creării unui prejudiciu. - J.-P. Karila, *Le risque tenant a la nature du sol...*, p. 546.

²⁴ J.-P. Karila, *Le risque tenant a la nature du sol...*, p. 546.

²⁵ *Ibidem*.

Această schimbare cu privire la natura solului poate determina o serie de consecințe: modificarea radicală a proiectului; modificarea tehnicilor folosite în efectuarea lucrărilor; procurarea unei cantități de materiale neprevăzute la momentul realizării proiectului; mobilizarea unei forțe de muncă mai mari.

Altfel spus, riscul solului în timpul executării lucrărilor se poate concretiza în: lucrări de natură diferită decât cele prevăzute la început și angajarea unor cantități mai mari de materiale și implicit de costuri mai ridicate; lucrări de aceeași natură, dar într-o cantitate mai mare decât cea prevăzută inițial; lucrări de aceeași natură și cantitate, dar a căror execuție este mult mai dificilă și implică anumite costuri suplimentare.

3.1 Sarcina riscurilor concretizate în intervenirea de costuri suplimentare pentru realizarea lucrării și riscurile derivate din alegerea modalității de stabilire a prețului în antrepriza de construcții.

Pentru a putea determina cine este obligat să suporte sarcina riscurilor în măsura în care intervin costuri suplimentare pentru execuția lucrării, trebuie să analizăm problema din perspectiva modalității de fixare a prețului între părțile contractante.

Prețul este un element esențial al contractului de antrepriză²⁶, iar acesta poate fi stabilit fie forfetar²⁷, sub forma unei sume globale asupra întregii lucrări încă de la momentul perfectării convenției de antrepriză, fie sub forma unui preț după deviz, adică pentru fiecare unitate de specie de lucrare procurată²⁸.

3.1.1. Situația prețului forfetar

Varianta prețului forfetar și consecințele optării pentru această modalitate de fixare a prețului sunt reglementate în mod expres de art. 1867 Cod civil în vigoare și de cele ale art. 1484 Cod civil de la 1864.

În ceea ce privește reglementările Codului civil în vigoare în legătură cu stabilirea unui preț forfetar și cu avantajele și dezavantajele/riscurile acestuia, acesta dispune, la art. 1867, că „Atunci când contractul este încheiat pentru un preț global, beneficiarul trebuie să plătească prețul convenit și nu poate cere o diminuare a acestuia, motivând că lucrarea sau serviciul a necesitat mai puțină muncă ori a costat mai puțin decât s-a prevăzut (alin.1). Tot astfel, antreprenorul nu poate pretinde o creștere a prețului pentru motive opuse celor menționate la alin.1. Prețul forfetar rămâne neschimbat, cu toate că s-au adus modificări cu privire la condițiile de executare inițial prevăzute, dacă părțile nu au convenit altfel”.

²⁶ I. Dogaru, *Drept civil. Contractele speciale*, Ed. All Beck, București, 2004, p. 519.

²⁷ Fr. Deak, *op. cit.*, p. 334.

²⁸ M. B. Cantacuzino, *Elementele dreptului civil*, Ed. All Educational, București, 1998, p. 649.

Observăm din redactarea acestui articol că stabilirea unui preț forfetar pentru realizarea lucrărilor prezintă riscuri și avantaje de ambele părți.

Astfel, în cazul stabilirii unui preț global, beneficiarul suportă riscul ca, în situația în care realizarea lucrării a presupus costuri mai mici decât cele asupra cărora a convenit cu antreprenorul la momentul perfectării convenției, să plătească o sumă mai mare decât cea care a fost folosită în realitate pentru executarea lucrării. Acest lucru, din perspectiva antreprenorului, se prezintă ca un real avantaj.

Pe de altă parte, reversul medaliei al acestui preț forfetar implică imposibilitatea antreprenorului de a pretinde o creștere a prețului pentru situațiile în care, în vederea realizării lucrărilor, acesta a angajat cheltuieli suplimentare celor preconizate la momentul încheierii contractului. Astfel, în această ipoteză, riscul este de partea antreprenorului, orice costuri suplimentare presupuse de o cantitate mai mare de materiale, de executarea unor lucrări de o altă natură și de o complexitate mai mare decât cele prevăzute inițial vor fi suportate de către antreprenor.

Singura posibilitate a părților în vederea echilibrării unor astfel de situații este ca, în virtutea executării contractului cu bună-credință²⁹, să convină asupra modificării prețului inițial în acord cu împrejurările concrete și cu costurile suplimentare presupuse de acestea.

Potrivit 1484 Cod civil de la 1864, „Întreprinzătorul sau arhitectul care s-a însărcinat a da gata un edificiu, după un plan statornicit și dezbătut cu comitentul, nu poate cere nici o sporire de plată, nici sub pretext de scumpire a muncii manuale ori a materialelor, nici sub pretext că s-au făcut la planul zis schimbări și adăugiri, dacă aceste adăugiri și schimbări nu au fost în scris aprobate și prețul lor defipt cu comitentul”.

Având în vedere aceste dispoziții legale, observăm că în ceea ce privește sarcina riscurilor pentru intervenirea unor costuri suplimentare în decursul execuției lucrărilor, lucrurile se prezentau și în vechiul Cod civil în aceeași manieră ca și în regelementarea în vigoare.

Astfel, deducem că, în cazul în care intervin costuri suplimentare generate de modificarea naturii solului sau de alte împrejurări, riscul va fi suportat de către antreprenor, deoarece acesta nu poate pretinde un cost mai mare, pe motivul că natura solului se dovedește diferită de cea constatată la începutul lucrărilor.

În acest sens, prin stabilirea unui preț forfetar, antreprenorul se poate confrunta cu două ipoteze. Pe de o parte, acesta își asumă riscul suportării costurilor suplimentare intervenite pe parcursul executării lucrărilor³⁰, în situația în care previziunile sale au fost prea optimiste sau au apărut anumiți factori pe care nu i-a putut anticipa la momentul încheierii convenției³¹, iar, pe de altă parte, acesta se poate bucura de un profit, de un beneficiu, în cazul în care munca și necesarul de materiale (pentru situația în care antreprenorul este cel care procură materialele necesare pentru construcție) se dovedesc mai puțin oneroase decât a anticipat³².

Singura posibilitate a antreprenorului de a se scuti de suportarea acestor riscuri de creștere a costurilor depinde în mod imperativ de o nouă convenție pe care să o încheie în acest sens cu

²⁹ Ch. Larroumet, *Droit civil. Les Obligations – Le contrat, vol. III*, Ed. Economica, Paris, 1990, p. 388.

³⁰ În acest sens sunt și prevederile contractuale FIDIC - Federației Internaționale a Inginerilor Consultanți în Domeniul Construcțiilor.

³¹ H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, *op. cit.*, p. 553.

³² *Ibidem*.

beneficiarul. Astfel, prețul forfetar presupunând stabilirea exactă a planului de lucrări, antreprenorul nu poate proceda în mod unilateral la modificarea acestuia și să pretindă în consecință suportarea costurilor presupuse de această modificare, de către beneficiar. Pentru a-l putea obliga pe client la suportarea surplusului de cheltuieli, antreprenorul trebuie să încheie un nou acord scris cu beneficiarul, acord în urma căruia cel dintâi va obține consimțământul clientului în legătură cu modificarea planului de lucrări și va stabili un preț fix necesar pentru lucrările determinate de modificarea planului de execuție³³.

Astfel, se observă că acest nou acord formal dintre antreprenor și client se prezintă ca fiind singura soluție pentru ca antreprenorul să fie degrevat de suportarea cheltuielilor suplimentare ce apar pe durata realizării lucrărilor. Afirmăm aceasta deoarece și jurisprudența respectă această condiție a acordului, beneficiarul, în cazul în care prețul este fixat forfetar de către părți, nu va acorda executantului un preț mai mare, chiar dacă printr-o expertiză rezultă că prețul real al lucrării este mai mare decât cel fixat de părți³⁴.

În legătură cu imposibilitatea antreprenorului de a cere suportarea costurilor suplimentare din partea beneficiarului, în lipsă de convenție expresă în acest sens, literatura de specialitate³⁵ și jurisprudența³⁶ în materie aduc în discuție posibilitatea inserării de manieră convențională a unor clauze de indexare a prețului în funcție de coeficienții prezenți la momentul execuției lucrărilor, considerându-se că aceste clauze nu contravin regulilor impuse de articolul precitat. Totuși, apreciem că aceste clauze convenționale de indexare a prețului prezintă utilitate numai în situația în care costurile suplimentare sunt generate de creșterea efectivă a prețului materialelor, iar nu și de augmentarea cantității de materiale și de muncă datorită intervenirii unor schimbări în natura solului.

O altă posibilitate ce pare a mai fi la îndemâna antreprenorului confruntat cu o astfel de situație ar fi aceea de a accepta acțiunea în reziliere a contractului din partea clientului nemulțumit. Totuși, o astfel de abordare a lucrurilor s-ar putea dovedi prea puțin utilă sau chiar deloc, deoarece această acțiune în reziliere contractuală din partea beneficiarului va presupune în mod cert plata de daune-interese din partea antreprenorului pentru neexecutarea obligațiilor contractuale asumate³⁷.

Referitor la poziția beneficiarului în ipoteza intervenirii acestor costuri suplimentare, acesta pare a beneficia de o situație net favorabilă în comparație cu antreprenorul. Astfel, în varianta prețului forfetar, clientul este protejat de consecințele intervenirii acestor elemente *alea* pe parcursul executării lucrărilor, el neputând fi obligat să fie de acord cu schimbările planului de execuție pe parcursul lucrărilor³⁸. Totuși, acest preț forfetar prezintă un risc și pentru client

³³ În același sens, modificările convenite de către antreprenor cu mandatarul beneficiarului peste limitele puterilor conferite acestuia nu îl vor obliga pe client dacă acesta nu și-a manifestat în mod expres voința de a le ratifica. - I. Dogaru, *op. cit.*, p. 520.

³⁴ Tribunalul Jud. Ilfov, s. civ., dec. nr. 937/1978, în *Revista română de drept*, nr. 2/1979, p. 59; Curtea Supremă de Justiție, s. com., dec. nr. 3587/24.05.2002, în *Revista română de drept al afacerilor*, nr. 6/2003, p. 108; Civ. 3^e, 24 ianuarie, 1990, *Recueil Daloz*, 1990, p. 257, notă de A. Benabent; Civ. 3^e, 8 martie 1995, *Bull. Civ. III*, nr. 73; Civ. 3^e, 12 martie 1997, *Bull. Civ. III*, nr. 54; Civ. 3^e, 20 martie 2002, *Bull. Civ. III*, nr. 72;

³⁵ H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, *op. cit.*, p. 553.

³⁶ Civ. 1^{re}, 7 martie, 1966, *Bull. Civ. I*, nr. 162; Civ. 3^e, 2 martie 1983, *Bull. Civ. III*, nr. 64. Civ. 3^e, 12 iunie 2002, *Bull. Civ. III*, nr. 135.

³⁷ H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, *op. cit.*, p. 554.

³⁸ I. Dogaru, *op. cit.*, p. 520.

deoarece antreprenorul cu scopul de a realiza un profit sau de a evita o pierdere, ar putea fi tentat să utilizeze materiale și tehnici mediocre în execuția lucrării, fapt ce ar cauza o diminuare a calității lucrării³⁹.

3.1.2. Situația prețului pe deviz

Cea de-a doua variantă de a stabili prețul lucrării este cea a prețului pe deviz, pe anumite segmente de lucrare, pe cantitate de lucrare efectuată. Această modalitate de fixare a prețului se aseamănă cu cea a prețului forfetar, dar de această dată prețul fixat, stabilit în avans, nu vizează lucrarea în bloc, ci doar părți, segmente din lucrare⁴⁰. Prețul total al lucrării va depinde de cantitatea lucrărilor efectiv executate și nu va fi cunoscut și stabilit decât după executarea integrală a lucrării⁴¹.

Posibilitatea prețului deviz este înfățișată și de dispozițiile Codului civil în vigoare sub forma prețului stabilit în funcție de valoarea lucrărilor sau a serviciilor.

Astfel, potrivit art. 1866 din noul Cod civil, „Dacă prețul este stabilit în funcție de valoarea lucrărilor executate, a serviciilor prestate sau a bunurilor furnizate, antreprenorul este ținut la cererea beneficiarului, să îi dea socoteală despre stadiul lucrărilor, despre serviciile deja prestate și despre cheltuielile deja efectuate.”

Se observă că o consecință directă a stabilirii prețului pe deviz este obligația antreprenorului ca în mod periodic să îl informeze și să dea socoteală beneficiarului despre lucrările și serviciile pe care le-a prestat.

De această dată, în condițiile în care apar costuri suplimentare, antreprenorul are posibilitatea de a cere beneficiarului să suporte suprafacturarea lucrării, cu singura condiție ca acesta să precizeze în mod clar și precis natura lucrărilor ce determină aceste costuri suplimentare⁴². Modificarea prețului contractului, de această dată, poate să survină pe toată durata de existență a contractului și aceasta fără nevoia unui act scris, așa cum se prezentau lucrurile pentru situația prețului forfetar, ci prin simpla prezentare a devizului⁴³. Această regulă se apreciază de literatura de specialitate ca fiind o dovadă de încredere pe care beneficiarul o acordă antreprenorului, ca acesta să efectueze lucrarea după chibzuința sa și să prezinte devizul de cheltuieli.

Astfel, prețul pe deviz suprimă pentru antreprenor riscul de a suporta costurile anumitor lucrări pe care acesta nu le-a prevăzut, beneficiarul fiind cel care va suporta de această dată aceste riscuri. Această modalitate de stabilire a prețului pare de departe cea mai avantajoasă pentru antreprenor deoarece, prin intermediul acesteia, antreprenorul se pune la adăpost de riscurile generate de modificarea naturii solului, creșterea pe piață a prețului materialelor și a manoperei, toate acestea fiind suportate de către beneficiar.

³⁹ H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, *op. cit.*, p. 554.

⁴⁰ *Ibidem*.

⁴¹ Fr. Deak, *op. cit.*, p. 335.

⁴² H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, *op. cit.*, p. 554.

⁴³ V. Veniamin, *Dreptul civil. Despre contracte speciale*, 1937, p. 131.

De asemenea, Codul civil în vigoare reglementează în mod expres varianta prețului estimat.

În acest sens, potrivit art. 1865 din noul Cod civil, „Atunci când, cu ocazia încheierii contractului, prețul lucrărilor sau al serviciilor a făcut obiectul unei estimări, antreprenorul trebuie să justifice orice creștere a prețului. Beneficiarul nu este ținut să plătească această creștere decât în măsura în care ea rezultă din lucrări sau servicii care nu puteau fi prevăzute de către antreprenor la momentul încheierii contractului”.

Potrivit acestor dispoziții legale, odată estimat un preț al lucrării la momentul încheierii convenției, acesta poate fi modificat numai dacă sunt îndeplinite două condiții. Prima condiție face referire la faptul că modificarea prețului, determinată de o creștere a acestuia, trebuie să fie justificată de către antreprenor beneficiarului, iar cea de-a doua condiție vizează ideea că această creștere de preț poate fi pretinsă beneficiarului numai în situația în care aceasta rezultă din lucrări și servicii pe care antreprenorul nu le-a putut prevedea la momentul încheierii contractului. În lipsa îndeplinirii acestor condiții din partea antreprenorului, beneficiarul nu va putea fi obligat să suporte creșterea de preț, o astfel de situație prezentându-se ca un real avantaj pentru acesta.

Din acest punct de vedere, în măsura în care antreprenorul, la momentul încheierii convenției, a fost prea optimist în estimarea prețului și nu s-a informat corespunzător în legătură cu natura lucrărilor, cu cantitatea de materiale și calitatea acestora ce trebuie folosite în vederea adaptării construcției la natura solului și la executarea corespunzătoare a acesteia din punct de vedere calitativ, va fi obligat să suporte riscul modificării prețului și să suporte costurile suplimentare presupuse de realizarea lucrării. În vederea evitării acestei situații, antreprenorul trebuie să facă toate demersurile necesare în vederea unei identificări corecte și complete a riscurilor solului așa încât estimarea prețului realizată de acesta să fie cât mai apropiată de valoarea pecuniară reală angajată pentru efectuarea lucrărilor.

3.2. Riscul solului și viciile de construcție după recepția lucrărilor – factori declanșatori ai răspunderii civile

Având în vedere faptul că atunci când vorbim despre calitatea construcției, respectiv despre rezistența acesteia, esențial în vederea obținerii acestora este adaptarea construcției în mod corespunzător la natura solului, se poate deduce faptul că riscurile solului pot avea consecințe și ulterior efectuării recepției lucrărilor.

Realizarea riscului solului ulterior momentului recepției lucrărilor se concretizează într-un viciu al construcției, ca urmare a unui eșec al proiectului construcției (neluarea în seamă a naturii solului și a rigorilor tehnice impuse de aceasta) sau al unui eșec în efectuarea lucrărilor⁴⁴.

În această situație, răspunzător pentru concretizarea riscului va fi antreprenorul sau arhitectul în temeiul răspunderii/garanției sale pentru viciile construcției, cu excepția situației în

⁴⁴ J.-P. Karila, *Le risque tenant a la nature du sol...*, p. 546.

care antreprenorul reușește să facă dovada existenței unei cauze străine ca factor cauzator al prejudiciului⁴⁵.

De asemenea, se poate întâmpla ca aceste riscuri ale solului să producă efecte ulterior recepției lucrării, pe toată durata de existență a construcției, chiar dacă în vederea realizării acesteia au fost respectate toate normele și măsurile în raport cu natura solului, calitatea materialelor și natura lucrărilor, așa cum știința și tehnica impuneau la acel moment. Această situație se poate ivi în cazul în care la momentul demăririi lucrărilor există o serie de riscuri cunoscute sau doar suspectate în legătură cu care se iau toate măsurile necesare pentru evitarea concretizării acestora, dar natura acestor riscuri împiedică anticiparea evoluției lor și, independent de faptul respectării tuturor condițiilor impuse de acestea, se concretizează în timpul existenței construcției și cauzează pagube clientului, proprietarului sau chiar terților, proprietăților vecine.

În concret, prin materializarea acestor riscuri se poate afecta structura, rezistența construcției, calitatea acesteia până la ruina sa ori poate fi afectată rezistența construcțiilor vecine ca urmare a mișcării solului pe care este așezată construcția datorită existenței anumitor riscuri ale acestuia, cunoscute și ignorate sau doar suspectate ori chiar necunoscute.

Așadar, concretizarea riscurilor solului sau apariția viciilor construcției ulterior efectuării recepției lucrării poate determina, pe de o parte, răspunderea antreprenorului în temeiul garanției pentru vicii instituită de art. 29 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, și, pe de altă parte, răspunderea clientului proprietar în temeiul art. 1378 Cod civil în vigoare⁴⁶ pentru prejudiciile cauzate prin ruina edificiului, în caz de dărâmare a acestuia sau în temeiul art. 1357 Cod civil în vigoare⁴⁷ pentru prejudiciile aduse terților, nu ca urmare a ruinei edificiului, dar ca urmare directă a existenței construcției și a reacției solului pe care aceasta este situată datorită riscurilor pe care acesta le prezintă și datorită evoluției lor.

În același timp, descoperirea anumitor riscuri ale solului ulterior realizării construcției și a recepției acesteia, pe parcursul existenței sale antrenează și justifică existența prevederilor art. 25 și 26 din Legea nr. 10/1995 referitoare la obligațiile de întreținere a construcțiilor ce revin proprietarilor sau utilizatorilor acestora.

3.2.1. Obligația de garanție pentru viciile construcției

Sediul legal al materiei garanției pentru viciile construcție este constituit de prevederile art. 1879 Cod civil în vigoare. Potrivit acestuia, „Arhitectul sau inginerul este exonerat de răspunderea pentru viciile lucrării numai dacă dovedește că acestea nu rezultă din deficiențe ale expertizelor sau planurilor pe care le-a furnizat și, dacă este cazul, din vreo lipsă de diligență în coordonarea sau supravegherea lucrărilor. Antreprenorul este exonerat de răspundere numai dacă dovedește că viciile rezultă din deficiențe ale expertizelor sau planurilor arhitectului ori ale

⁴⁵ *Ibidem.*

⁴⁶ Corespondentul acestui text de lege în vechea reglementare se regăsea la art. 1002 Cod civil 1864.

⁴⁷ Corespondentul acestui text de lege în vechea reglementare se regăsea la art. 998 Cod civil 1864.

inginerului ales de către beneficiar. Subantreprenorul nu este exonerat decât dacă dovedește că viciile rezultă din deciziile antreprenorului sau din expertizele ori din planurile arhitectului sau ale inginerului”⁴⁸.

De asemenea, tot ca sediu legal al acestei obligații de garanție pentru vicii se prezintă și 29 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții. Conform acesuia, antreprenorul, arhitectul și ceilalți factori implicați în realizarea construcției⁴⁹ „răspund pentru toate viciile ascunse ale construcției, ivite într-un interval de 10 ani de la recepția lucrării, precum și după împlinirea acestui termen, pe toată durata de existență a construcției, pentru viciile structurii de rezistență rezultate din nerespectarea normelor de proiectare și de execuție în vigoare la data realizării ei”.

Am menționat și prevederile din Codul civil în legătură cu materia garanției pentru vicii, deoarece acestea rămân aplicabile acelor construcții care sunt exceptate de la aplicarea prevederilor art. 29 din legea antecitată, așa cum stipulează art. 2 al acestei legi. Acesta face referire la clădirile pentru locuințe cu parter și parter plus etaj și anexele gospodărești situate în mediul rural și în satelor ce aparțin orașelor, precum și la construcțiile provizorii.

Observăm că, datorită importanței pe care o prezintă rezistența și calitatea construcției în raport cu riscurile de prejudicii existente în situația existenței de neajunsuri, deficiențe sau precarități în acest sens, legiuitorul, prin art. 29 precitat, spre deosebire de prevederile Codului civil (termenul de prescripție pentru viciile ascunse ale construcției este de 10 ani de la data isprăvirii lucrării), a agravat răspunderea antreprenorului, a arhitectului și a celorlalți factori participanți la executarea lucrării pe toată durata de existență a construcției, în măsura în care se face vorbire despre viciile structurii de rezistență rezultate din nerespectarea normelor de proiectare și de execuție în vigoare la data realizării ei.

Rațiunea stipulării acestor termene de prescripție îndelungate, 10 ani de la recepția lucrării pentru toate viciile ascunse ale construcției și durata de existență a construcției, pentru viciile ce vizează structura de rezistență a clădirii rezidă, pe de o parte, în faptul că viciile ascunse, de regulă, nu pot fi observate imediat după finalizarea clădirii, ci acestea pot să apară mult mai târziu, iar, pe de altă parte, în ideea protejării beneficiarului⁵⁰, de regulă profan în domeniu, în fața riscului de prejudicii sau chiar a survenirii acestora.

În ceea ce privește viciile pentru care răspund antreprenorul, arhitectul și ceilalți factori implicați în realizarea construcției, așa cum reiese și din conținutul celor două articole citate, acestea sunt viciile ascunse și cele care afectează structura de rezistență a construcției și, numai în cazuri speciale, viciile aparente. Aceste vicii pot deriva fie din nerespectarea existenței riscurilor solului și adaptarea lucrării la acestea, fie din nerespectarea normelor în legătură cu

⁴⁸ Codul civil de la 1864 reglementa obligația de garanție pentru vicii în materia contractului de antrepriză la art. 1483. Potrivit acestuia, „Dacă în curs de 10 ani, numărați din ziua în care s-a isprăvit clădirea unui edificiu sau facerea unui alt lucru însemnător, unul ori altul se dărâmă în tot sau în parte, sau amenință învederat dărâmarea, din cauza unui viciu de construcție sau al pământului, întreprinzătorul și arhitectul rămân răspunzători de daune”.

⁴⁹ Prin aceștia se înțelege, potrivit articolului citat: specialistul verificador de proiecte atestat, fabricanții și furnizorii de materiale și produse pentru construcții, responsabilul tehnic cu execuția atestat, dirigintele de specialitate și experții tehnici. Aceștia vor răspunde fiecare în legătură cu obligațiile ce le-au revenit în efectuarea lucrării.

⁵⁰ I. Dogaru, *op. cit.*, p. 531.

structura construcției raportate la calitatea și cantitatea materialelor, precum și la natura lucrărilor ce trebuie efectuate⁵¹.

Referitor la viciile aparente, în materie de antrepriză de construcții, acestea nu pot fi invocate de către beneficiar ulterior efectuării recepției lucrării. Recepția lucrării realizată de către client, fără obiecțiuni sau rezerve, echivalează cu descărcarea antreprenorului și a arhitectului în legătură cu răspunderea acestora pentru viciile aparente ale lucrării⁵². Totuși, există unele precizări în acest domeniu. Astfel, art. 3 lit. k) din Legea nr. 10/1995 prevede obligația executantului de lucrări de a remedia pe propria sa cheltuială acele defecte calitative apărute din vina sa atât în perioada de execuție, cât și în perioada de garanție stabilită potrivit legii. Așadar, răspunderea antreprenorului sau a arhitectului va opera pentru vicii aparente în situația în care, potrivit legii sau convenției părților, a fost stabilit un termen de garanție în legătură cu acestea. De asemenea, antreprenorul sau arhitectul nu va fi descărcat de răspundere și clientul va putea invoca viciile aparente ale lucrării și ulterior momentului recepției, în situația în care recepția lucrării a fost obținută prin fraudă⁵³.

Pentru viciile ascunse ale construcției, antreprenorul sau arhitectul este ținut să răspundă pentru viciile materialelor pe care el le-a procurat în vederea executării lucrării și pentru acele vicii ascunse rezultate din executarea neconformă a acesteia. Sunt astfel vicii ascunse acelea care nu au fost descoperite cu ocazia recepției, deși au fost folosite toate metodele și mijloacele în acest sens, precum și viciile descoperite cu ocazia recepției lucrării prin metode și mijloace ce nu erau prevăzute în prescripțiile obligatorii și în contract, dar care constituie abateri de la condițiile obligatorii de calitate⁵⁴ și care fac lucrarea să fie improprie destinației pentru care aceasta a fost realizată⁵⁵.

Pentru aceste vicii ascunse, antreprenorul va răspunde și în măsura în care acestea rezultă din activitatea angajaților săi sau din cea a subantreprenorilor contractați de acesta. Apreciem, așa cum reiese și din conținutul art. 1852 alin. 2 Cod civil în vigoare- „În raporturile cu beneficiarul, antreprenorul răspunde pentru fapta subantreprenorului la fel ca pentru propria sa faptă⁵⁶”- că această formă de răspundere pentru persoanele vizate de dispozițiile acestui articol se concretizează într-o formă de răspundere contractuală pentru fapta altuia⁵⁷.

⁵¹ J.-P. Karila, *Garanties légales et responsabilité contractuelle de droit commun des locateurs d'ouvrages immobiliers après la réception de l'ouvrage*, în *Recueil Dalloz*, 1990, p. 307; J.-P. Karila *La responsabilité pour les désordres affectant des travaux de ravalement ou de peinture*, în *Revue de droit immobilier*, 2001, p. 201.

⁵² Fr. Deak, *op. cit.*, p. 324-324. În același sens se înfățișează art. 1862 alin. 3 din noul Cod civil. Potrivit acestuia, „Beneficiarul care a recepționat lucrarea fără rezerve nu mai are dreptul de a invoca viciile aparente ale lucrării sau lipsa aparentă a calităților convenite”.

⁵³ J. Manoliu, Șt. Răuschi, *Drept civil. Contracte. Dreptul de autor, vol. II*, Ed. Universitatea Al. I. Cuza, Iași, 1985, p. 184.

⁵⁴ P. M. Cosmovici, *Considerații asupra răspunderii contractuale a antreprenorului după recepția lucrărilor de investiții*, Ed. Științifică și Enciclopedică, București, 1979, p. 68.

⁵⁵ I. Dogaru, *op. cit.*, p. 532.

⁵⁶ Aceeași a fost soluția și în dispozițiile Codului civil de la 1864. Astfel, potrivit 1487 al acestui act normativ, „Întreprinzătorul răspunde de lucrările persoanelor ce a întreprins”.

⁵⁷ Pentru teoria acestei răspunderi contractuale pentru fapta altuia, a se vedea I. Lulă, *Observații asupra răspunderii pentru fapta altuia reglementată de art. 1434 alin. 2 din Codul civil*, în *Dreptul*, nr. 7/2001, p. 68 și urm; I. Lulă, I. Sferdian, în *Dreptul*, nr. 8/2005, p. 80 și urm; L. Pop, *Răspunderea civilă contractuală pentru fapta altuia*, în *Dreptul*, nr.11/2003, p. 68 și urm; I. Deleanu, *Părțile și terții. Relativitatea și opozabilitatea efectelor juridice*, Ed. Rosetti, București, 2002, p. 45.

Pentru angajarea răspunderii antreprenorului sau a arhitectului, clientul va trebui să facă dovada existenței viciului de construcție sau al pământului, existența raportului de cauzalitate dintre fapta ilicită și prejudiciu fiind prezumată.⁵⁸

Această prezumție ce operează împotriva antreprenorului sau a arhitectului rezultă atât din formularea textelor legale în legătură cu răspunderea pentru garanția pentru vicii, cât și din specificul activității antreprenoriale, aceasta desfășurându-se în mod independent, fără vreo relație de subordonare între antreprenor, arhitect și beneficiar și pe riscul celor dintâi.

Antreprenorul sau arhitectul, pentru a se exonera de răspundere, apreciază literatura de specialitate⁵⁹, trebuie să facă dovada existenței unei cauze străine, caz fortuit sau forță majoră, ce l-a împiedicat să își execute conform obligațiile sau a anihilat efectul îndeplinirii corespunzătoare a acestora sau a vinei înseși a creditorului obligației de garanție pentru vicii.

În considerarea celor expuse, apreciem că această obligație de garanție pentru viciile construcției se prezintă ca un veritabil mijloc de încurajare a celor vizați de această răspundere să adopte o conduită corespunzătoare, să respecte toate normele tehnice în vederea executării conforme a obligațiilor lor, să își îndeplinească îndatoririle contractuale cu bună-credință și într-un mod profesional așa încât să îndeplinească expectanțele convenționale ale beneficiarului și să nu cauzeze acestuia sau terților prejudicii printr-o exercitare necorespunzătoare a atribuțiilor lor asumate prin convenția de antrepriză.

3.2.1.1. Garanția pentru vicii – risc contractual pentru antreprenor din perspectiva riscului de dezvoltare și din cea a prescrierii dreptului la garanție pentru vicii din partea vânzătorului de materiale

Garanția pentru vicii de care este ținut antreprenorul se prezintă ca un adevărat risc contractual pentru antreprenor în următoarea ipoteză.

Astfel, în realizarea construcției antreprenorul decide să utilizeze o serie de produse, materiale și de tehnici inovatoare care, la epoca utilizării acestor, sunt apreciate ca fiind valabile și sunt verificate și autorizate potrivit normelor științifice și tehnice în vigoare la data realizării lucrării. Prin ideea de produse, materiale și tehnici inovatoare înțelegem utilizarea unor produse și procedee netradiționale sau utilizarea unor materiale și tehnici tradiționale într-o manieră netradițională în conformitate cu măsurile și indicațiile tehnice și științifice existente la momentul folosirii acestora⁶⁰.

În situația în care aceste metode și materiale inovatoare folosite de către antreprenor vor genera anumite prejudicii construcției, sub forma de vicii ascunse, literatura de specialitate⁶¹ și

⁵⁸ C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român – vol.II*, Ed. All, București, 1998, p. 607.

⁵⁹ I. Dogaru, *op. cit.*, p. 533.

⁶⁰ C. Emon, *Le risque de l'entrepreneur face a l'innovation*, în *Revue de droit immobilier*, 1998, p. 41; D. Tomasin, *Innovation et responsabilité des constructeurs*, în *Revue de droit immobilier*, 1990, p. 281.

⁶¹ *Ibidem*.

jurisprudența⁶² au apreciat că antreprenorul va fi ținut răspunzător pentru acestea în temeiul garanției pentru vicii pe care o datorează beneficiarului.

Confruntat cu o asemenea răspundere datorată mijloacelor inovatoare pe care le-a utilizat în realizarea lucrării, antreprenorul ar putea fi tentat să se îndrepte cu acțiune în regres împotriva producătorului tehnicii sau materialelor pe care acesta le-a folosit. În acest moment apare în discuție ideea riscului de dezvoltare.

Riscul de dezvoltare este cel care rezultă dintr-un defect al produsului care potrivit stadiului de cunoștințe științifice și tehnice nu putea fi cunoscut, decelat de către profesionist la momentul producerii acestuia⁶³. În considerarea acestui risc de dezvoltare, dacă producătorul dovedește că nivelul cunoștințelor științifice și tehnice existente la momentul punerii în circulație a produsului nu i-a permis depistarea defectului în cauză, acesta se va putea exonera de răspundere.

Având în vedere această soluție, demersul antreprenorului în acest sens va fi unul fără succes deoarece, în temeiul teoriei presupuse de riscul de dezvoltare, producătorul nu va fi putea fi ținut răspunzător deoarece, în acest caz, riscul de dezvoltare se prezintă ca o cauză exoneratoare de răspundere pentru acesta. Drept urmare a acestui lucru, deși antreprenorul la momentul în care a ales să folosească tehnicile și materialele inovatoare în realizarea construcției a respectat toate normele tehnice și științifice în vigoare, deci a făcut o alegere neculpabilă, acesta va fi ținut răspunzător de orice prejudicii create de utilizarea acestor metode inovatoare pe temeiul garanției pentru vicii, altfel spus, în ceea ce îl privește pe antreprenor, riscul de dezvoltare îi aparține, pentru constructor acesta ne reprezentându-se ca o cauză exoneratoare de răspundere, ci, din contră, ca una declanșatoare de răspundere.

Totuși, în situația în care inițiativa de a folosi aceste mijloace inovatoare a aparținut unui subantreprenor sau arhitectului, antreprenorul, respectând regulile generale în materie de răspundere, va avea o acțiune în regres împotriva acestora în recuperarea prejudiciului suferit ca urmare a antrenării răspunderii pentru garanție pentru vicii din partea clientului.

De asemenea, în situația în care utilizarea tehnicilor și a materialelor inovatoare a fost impusă chiar de către beneficiar, iar antreprenorul și-a exprimat rezerve sau chiar dezacordul față de utilizarea acestora, în cazul în care va surveni un prejudiciu ca urmare a folosirii acestor metode, în temeiul teoriei asumării riscurilor de către beneficiarul informat în acest sens, antreprenorul va putea fi exonerat de răspundere.

Din perspectiva prescrierii dreptului antreprenorului la garanția pentru vicii de care este ținut vânzătorul de la care antreprenorul a procurat materialele necesare pentru realizarea construcției, garanția pentru vicii se prezintă ca un risc contractual pentru acesta în situație în care acesta rămâne fără acțiunea în regres împotriva vânzătorului datorită intervenirii termenului de prescripție în legătură cu garanția pentru vicii pe care o datorează vânzătorul.

Astfel, având în vedere faptul că în materia garanției pentru viciile ascunse ale lucrului vândut, termenele de prescripție ale acestei acțiuni sunt mult mai scurte decât termenul de prescripție al acțiunii decennale de garanție pentru vicii sau al celei ce implică durata de existență a construcției pentru viciile de structură ale construcției de care este ținut antreprenorul, acesta,

⁶² Cass. 3^e Civ., 20 noiembrie 1983, în *Revue de droit immobilier*, 1984, p. 190; Cass. 3^e Civ., 17 mai 1983, în *JCP IV*, 1983, p. 235.

⁶³ C. Emon, *op. cit.*, p. 43; D. Tomasin., *op. cit.*, p. 281.

în situația în care este chemat cu o acțiune în garanție pentru vicii ulterior prescrierii dreptului său de a pretinde aceeași garanție din partea vânzătorului materialelor, nu va mai avea la îndemână posibilitatea de a se întoarce împotriva acestuia cu acțiune în regres pentru recuperarea prejudiciului. Astfel, în acest caz, prin intervenirea prescrierii acțiunii în garanție pentru vicii de care beneficiază antreprenorul împotriva vânzătorului materialelor, deși nu îi este imputabilă intervenirea viciilor construcției, în temeiul garanției pentru viciile ascunse ale lucrului de care este ținut, constructorul va rămâne singur răspunzător de acestea.

3.3. Riscurile solului și ale construcției în sarcina beneficiarului proprietar

Această temă vizează, pe de o parte, situația în care construcția a fost realizată cu respectarea tuturor normelor tehnice, antreprenorul, arhitectul și ceilalți factori implicați în realizarea lucrării și-au îndeplinit în mod corespunzător obligațiile, iar răspunderea acestora nu este angajată, iar, pe de altă parte, raportat la prejudiciile cauzate terților, vizează cazul în care, în primă instanță, beneficiarul construcției va răspunde față de terți pentru prejudiciile cauzate acestora datorită ruinei edificiului din cauza viciilor de construcție.

Aceasta este ipoteza în care, ulterior efectuării recepției construcției, pe durata de existență a acesteia apar noi riscuri ale solului sau ale construcției ce implică existența unui risc de prejudiciu vizând construcția însăși, proprietățile vecine și chiar persoana beneficiarului și terții. Apariția acestor noi riscuri ce ar putea să genereze prejudicii nu se datorează unei execuții neconforme a lucrării, ci evoluției efective a solului și a construcției înseși.

De această dată, nu mai vorbim despre o culpă a antreprenorului sau a arhitectului, măsurile în vederea împiedicării concretizării acestor riscuri rămânând în mod firesc în seama beneficiarului, proprietar al clădirii sau în cea a utilizatorilor acesteia.

Aceste măsuri vizează întreținerea construcției pe toată durata de existență a acesteia, iar această obligație de întreținere este stipulată în mod expres de art. 25 și art. 26 din Legea nr. 10/1995 în sarcina beneficiarului, proprietar al construcției sau în cea a utilizatorilor acesteia.

Potrivit acestor texte de lege, pornind de la o obligație premisă, cea de a urmări evoluția în timp a construcțiilor, cei vizați sunt obligați să efectueze la timp lucrările de întreținere și de reparații, de reconstruire, de consolidare, de transformare, de extindere și de desființare parțială, dacă se impune.

În același sens al obligației proprietarului beneficiar al construcției se prezintă și conținutul art. 1378 Cod civil în vigoare în legătură cu răspunderea acestuia pentru ruina edificiului. Potrivit acestui articol, „Proprietarul unui edificiu sau al unei construcții de orice fel este obligat să repare prejudiciul cauzat ori prin ruina lor ori prin desprinderea unor părți din ele, dacă aceasta este urmarea lipsei de întreținere sau a unui viciu de construcție”.

Se observă că una dintre condițiile speciale ale acestei răspunderi civile delictuale⁶⁴, lipsa de întreținere⁶⁵, circumscrie însăși obligația de întreținere în sarcina proprietarului. Această

⁶⁴ L. R. Boilă, *Răspunderea civilă delictuală pentru ruina edificiului*, în *Dreptul*, nr. 11/2010, p. 122; M. Eliescu, *Răspunderea civilă delictuală*, Ed. Academiei Republicii Socialiste România, București, 1972, p. 414; L. Pop,

obligatie de întreținere vizează asigurarea securității imobilului⁶⁶ și implicit a celor ce ar putea fi afectați de neajunsurile în acest sens.

Cea de-a doua condiție specială în prezența căreia poate fi antrenată răspunderea delictuală pentru ruina edificiului face referire la survenirea acesteia din pricina viciilor de construcție⁶⁷.

Observăm că, în cadrul acestei forme de răspundere delictuale pentru ruina edificiului, la momentul survenirii acesteia și a prejudiciului suferit de terți, beneficiarul proprietar este cel care suportă consecințele viciilor de construcție. Obligarea proprietarului în acest sens este motivată de ocrotirea eficientă a intereselor terților⁶⁸ care au fost păgubiți prin ruina edificiului.

Ulterior reparării integrale a prejudiciului suferit de terți, proprietarul are posibilitatea recuperării cuantumului despăgubirilor acordate prin introducerea unei acțiuni în regres împotriva arhitectului sau a antreprenorului⁶⁹, întemeiată pe obligația pentru garanția pentru vicii ale construcției stipulată în sarcina acestora.

Proprietarul beneficiar se poate exonera de această răspundere, intervenită fie datorită neîndeplinirii obligației de întreținere a construcției, fie datorită viciilor de construcție, dacă dovedește existența unor împrejurări sau fapte externe, obiective și absolut imprevizibile⁷⁰ care l-au împiedicat să îndeplinească măsurile corepunzătoare prevenirii ruinei edificiului sau care au determinat în mod direct prejudiciile, independent de faptul că proprietarul a întreprins toate măsurile necesare în vederea evitării unei astfel de prejudiciu. Aceste împrejurări se pot concretiza într-un eveniment de forță majoră, în fapta victimei⁷¹ sau în fapta unei terțe persoane.

Rațiunea instituirii acestor obligații în seama beneficiarilor proprietari ai construcției rezidă în ideea de prevenție raportată la existența de risc de prejudiciu datorită apariției de noi riscuri ale solului sau ale lucrării. Prin aceste dispoziții legale se urmărește împiedicarea producerii în mod efectiv a prejudiciilor ce ar putea să afecteze integritatea fizică a beneficiarului și chiar a terților și a bunurilor acestora.

În sarcina proprietarilor beneficiari există astfel o obligație de securitate pentru integritatea, temeinicia și calitatea construcției, această obligație derivând din lege, iar în temeiul acesteia

Tabloul general al răspunderii civile în textele noului Cod civil, în Revista română de drept privat, nr. 1/2010, p. 186.

⁶⁵ I. Lulă, *Contribuții la studiul răspunderii civile delictuale*, Ed. Cordial Lex, Cluj-Napoca, 1997, p. 305.

⁶⁶ L. R. Boilă, *op. cit.*, p. 122.

⁶⁷ *Ibidem*; I. Lulă, *Contribuții la studiul răspunderii civile delictuale*, Ed. Cordial Lex, Cluj-Napoca, 1997, p. 305.

⁶⁸ O. Motica, *Fundamentul răspunderii civile pentru fapta minorului și a celui pus sub interdicție judecătorească*, teză de doctorat, susținută în cadrul Universității de Vest din Timișoara, Facultatea de Drept și Științe Administrative, Timișoara, 2011, p. 14.

⁶⁹ A. Tamba, *Încercare de reconsiderare a calificării răspunderii civile delictuale reglementate de art. 1002 din Codul civil (ruina edificiului)*, în *Dreptul*, nr. 4/2007, p. 73 și următoarele; J.-S. Borghetti, *La responsabilité du fait des choses, un régime qui a fait son temps (1)*, în *Revue trimestrielle de droit civil*, 2010, p. 1.

⁷⁰ L. R. Boilă, *op. cit.*, p. 122.

⁷¹ În acest sens, literatura de specialitate apreciază că fapta victimei poate înlătura total sau parțial răspunderea proprietarului edificiului dacă este absolut imprevizibilă. Astfel, intrarea victimei în incinta unei clădiri, aflate în ruină, în ciuda atenționărilor făcute privind riscul demolării unor părți componente și accidentarea sale, constituie o împrejurare de natură exterioară, obiectivă, imprevizibilă și de neînlăturat și îl exonerează pe proprietar de orice răspundere. – L. R. Boilă, *Răspunderea civilă delictuală pentru ruina edificiului*, în *Dreptul*, nr. 11/2010, p. 124 și jurisprudența citată aici.

proprietarul trebuie să suporte despăgubirile pentru prejudiciile cauzate⁷². Angajarea răspunderii civile a proprietarului pentru nerespectarea obligației sale de securitate se prezintă ca o veritabilă sancțiune împotriva conduitei pasive a acestuia și în același timp ca un mijloc de garanție pentru membrii societății confrunțați cu prejudiciile pe care lucrul acestuia le cauzează⁷³.

De asemenea, stipularea acestei obligații de securitate în sarcina proprietarului, concretizată în întreținerea pe care acesta trebuie să o acorde edificiului său și angajarea răspunderii sale civile delictuale în caz de nerespectare a îndatoririi sale legale, este de natură să îl descurajeze pe proprietar în adoptarea unei atitudini pasive în legătură cu această situație și ar trebui să îl impulsioneze în a avea o conduită activă, conformă cu legea, care l-ar scuti pe acesta de a suporta plata despăgubirilor pentru prejudiciile create și, mai important, i-ar scuti pe terți de suferirea acestor prejudicii.

⁷² *Idem*, p. 128; G. Marty, P. Raynaud, Ph. Jestaz, *Droit civil. Les obligations*, Tomul I, Ediția a II-a, Ed. Sirey, Paris, p. 551; J. Flour, J.-L. Aubert, E. Savaux, *Les obligations, 2. Le fait juridique*, ediția a 9-a, Ed. Armand Colin, Paris, 2001, p. 153.

⁷³ I. Lulă, *Contribuții la studiul răspunderii civile delictuale*, Ed. Cordial Lex, Cluj-Napoca, 1997, p. 315; L. R. Boilă, *op. cit.*, p. 128.