

Prof. univ. dr. **FRANCISC DEAK**

Prof. univ. dr.  
**LUCIAN MIHAI**

Prof. univ. dr.  
**ROMEO POPESCU**

# **TRATAT DE DREPT CIVIL**

## **CONTRACTE SPECIALE**

Ediția a VI-a  
actualizată și completată

Volumul I  
Prof. univ. dr. **ROMEO POPESCU**

Vânzarea  
Schimbul

**Universul Juridic**  
București  
-2023-

# Cuprins

<b>Abrevieri</b> .....	9
<b>Introducere</b> .....	11
<b>Capitolul I. Contractul de vânzare</b> .....	15
<i>Secțiunea I. Noțiunea, caracterele juridice și condițiile de validitate ale contractului de vânzare</i> .....	15
§1. Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de vânzare.....	15
1. Noțiunea.....	15
2. Caractere juridice.....	19
§2. Condițiile de validitate ale contractului de vânzare.....	25
3. Precizări prealabile .....	25
A. <i>Capacitatea de a contracta</i> .....	25
4. Reguli generale .....	25
5. Incapacități speciale.....	27
B. <i>Consimțământul părților. Promisiunea unilaterală de vânzare și de cumpărare. Promisiunea bilaterală de vânzare. Pactul de opțiune. Dreptul de preempțiune</i> .....	45
6. Consimțământul.....	45
7. Promisiunea unilaterală de vânzare .....	46
8. Promisiunea unilaterală de cumpărare.....	52
9. Promisiunea bilaterală de vânzare .....	53
10. Pactul de opțiune privind contractul de vânzare .....	66
11. Dreptul de preempțiune .....	72
12. Dreptul prioritar la dobândirea imobilului expropriat .....	96
C. <i>Obiectul contractului și obiectul obligației contractuale</i> .....	97
13. Obiectul contractului .....	97
I. Bunul vândut. Condiții .....	99
14. Enumerarea condițiilor .....	99
15. Bunul vândut să fie susceptibil de a fi înstrăinat .....	99
16. Bunul să existe în momentul încheierii contractului sau să poată exista în viitor .....	109
17. Bunul să fie determinat sau determinabil, licit și posibil.....	111

II. Prețul. Condiții .....	112
18. Enumerarea condițiilor .....	112
19. Prețul să conșteie într-o sumă de bani.....	112
20. Prețul să fie determinat sau determinabil.....	113
21. Prețul să fie sincer și serios.....	117
<i>Secțiunea a II-a. Efectele contractului de vânzare .....</i>	<i>122</i>
22. Interpretarea clauzelor vânzării .....	122
§1. Obligațiile vânzătorului .....	123
23. Precizări prealabile .....	123
A. <i>Obligația de transmite a proprietății sau a dreptului</i> <i>vândut.....</i>	<i>124</i>
B. <i>Obligația de predare a bunului vândut .....</i>	<i>140</i>
24. Noțiune .....	140
25. Întinderea obligației de predare .....	140
26. Locul predării.....	142
27. Cheltuielile de predare .....	143
28. Starea bunului vândut .....	143
29. Dezacordul asupra calității.....	144
30. Momentul predării. Refuzul de a preda bunul .....	145
31. Obligația accesorie predării .....	146
32. Riscul în contractul de vânzare.....	147
33. Sancțiunea nerespectării obligației de a preda bunul .....	148
C. <i>Obligația de garanție .....</i>	<i>149</i>
34. Precizări prealabile .....	149
I. <i>Garanția contra evicțiunii .....</i>	<i>150</i>
35. Noțiune .....	150
36. <i>Garanția contra evicțiunii rezultând din fapte personale .....</i>	<i>151</i>
37. <i>Garanția contra evicțiunii rezultând din fapta unui terț .....</i>	<i>155</i>
38. <i>Natura și modul de funcționare a obligației de garanție .....</i>	<i>159</i>
39. <i>Efectele obligației de garanție în caz de evicțiune</i> <i>consumată.....</i>	<i>160</i>
40. <i>Modificări convenționale ale garanției contra evicțiunii .....</i>	<i>173</i>
II. <i>Garanția contra viciilor bunului vândut .....</i>	<i>174</i>
41. Noțiune .....	174
42. Condiții .....	177
43. <i>Efectele și întinderea răspunderii vânzătorului pentru vicii.....</i>	<i>182</i>

44. Termenul de intentare a acțiunilor .....	190
45. Modificări convenționale ale garanției contra viciilor .....	191
III. Garanția pentru buna funcționare .....	193
46. Condițiile garanției pentru buna funcționare .....	193
47. Defecțiunea imputabilă cumpărătorului .....	195
48. Comunicarea defecțiunii .....	197
§2. Obligațiile cumpărătorului .....	198
49. Enumerarea .....	198
A. Plata prețului .....	198
50. Locul și data plății prețului .....	198
51. Dobânzi asupra prețului .....	202
52. Cheltuielile aferente operațiunilor de plată a prețului .....	204
53. Garantarea creanței prețului .....	204
54. Sancțiunea neplății prețului .....	208
B. Luarea în primire a bunului vândut .....	215
55. Reguli aplicabile .....	215
C. Suportarea cheltuielilor vânzării .....	221
56. Reglementare .....	221
Secțiunea a III-a. Varietăți de vânzare .....	222
57. Precizări prealabile .....	222
§1. Vânzarea după greutate, număr sau măsură și vânzarea în bloc (cu grămada) .....	223
A. Vânzarea după greutate, număr sau măsură .....	223
58. Noțiune, încheiere .....	223
59. Efecte .....	223
B. Vânzarea în bloc (cu grămada) .....	224
60. Noțiune, încheiere, efecte .....	224
§2. Vânzarea pe încercate și vânzarea pe gustate .....	225
A. Vânzarea pe încercate .....	225
61. Noțiune .....	225
62. Efecte .....	227
B. Vânzarea pe gustate .....	228
63. Noțiune, încheiere, efecte .....	228
§3. Vânzarea unei moșteniri (de drepturi succesoriale) .....	229
64. Noțiune și formă .....	229
65. Efecte .....	230

§4. Vânzarea cu opțiune de răscumpărare .....	234
66. Noțiune, scurt istoric și utilitatea instituției .....	234
67. Exercițarea opțiunii.....	240
68. Efecte .....	243
69. Sancțiuni.....	246
§5. Vânzarea bunurilor imobile .....	247
70. Preliminarii .....	247
I. Reguli speciale aplicabile vânzării imobilelor prevăzute de noul Cod civil (art. 1.741-1.745).....	247
71. Domeniu de aplicare.....	247
72. Termenul de exercitare a acțiunii estimatorii sau în rezoluțiune .....	251
73. Vânzarea a două fonduri cu precizarea întinderii fiecăruia.....	252
74. Regulă specială privind vânzarea terenurilor forestiere.....	253
II. Reguli speciale privind vânzarea locuințelor .....	254
75. Acte necesare pentru vânzarea locuințelor .....	254
76. Costuri .....	257
III. Reguli speciale prevăzute de Legea nr. 17/2014 privind vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan .....	258
77. Reguli aplicabile .....	258
78. Situația antecontractelor (promisiunilor unilaterale și bilaterale de vânzare) încheiate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014 .....	260
§6. Vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății .....	262
79. Preliminarii .....	262
80. Transferul dreptului de proprietate. Riscul bunului.....	263
81. Neplata unei singure rate din preț.....	264
82. Rezoluțiunea contractului .....	265
<b>Capitolul II. Contractul de schimb .....</b>	<b>269</b>
1. Noțiune și caractere juridice .....	269
2. Aplicarea regulilor de la vânzare .....	270
3. Reguli speciale.....	272
4. Schimbul de imobile .....	273

# Capitolul I

## Contractul de vânzare

### Secțiunea I

#### Noțiunea, caracterele juridice și condițiile de validitate ale contractului de vânzare

##### §1. Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de vânzare

**1. Noțiunea.** Potrivit art. 1.650 C. civ., „(1) Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească. (2) Poate fi, de asemenea, transmis prin vânzare un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept”.

Luând în considerare aceste prevederi, câteva *observații* sunt necesare:

**a)** de regulă, vânzătorul nu are (nu trebuie să-și execute) obligația transmiterii dreptului de proprietate ce poartă asupra bunului, pentru că transferul proprietății se produce *în mod automat* în momentul încheierii valabile a contractului. În acest sens, art. 1.674 C. civ. prevede: „Cu excepția cazurilor prevăzute de lege ori dacă din voința părților nu rezultă contrariul, *proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului*, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă”. Bunăoară, în cazul unui *bun mobil individual determinat* vânzătorul *transmite* cumpărătorului proprietatea din chiar momentul realizării acordului de voință;

**b)** există cazuri în care vânzătorul „*se obligă să transmită* cumpărătorului proprietatea unui bun”. De exemplu, în cazul *bunurilor de gen*, vânzătorul trebuie să individualizeze aceste bunuri prin predare, numărare, cântărire, măsurare etc. Tot astfel, în cazul unui *bun viitor* (de pildă, un apartament dintr-un bloc ce urmează a se construi), cumpărătorul nu poate dobândi proprietatea decât după ce vânzătorul a realizat bunul respectiv, în stare de a fi predat;

**c)** cumpărătorul are drept obligație principală pe aceea *de a plăti prețul*. Fără preț nu există vânzare. După cum vom vedea<sup>1</sup>, stabilirea prețului în bani este de *esența* vânzării;

---

<sup>1</sup> A se vedea *infra*, nr. 19.

d) de regulă, prin contractul de vânzare se transmite de la vânzător la cumpărător *dreptul de proprietate* asupra unui bun. Însă va fi calificat drept vânzare și contractul prin care, în schimbul unui preț, se transmite un alt drept decât dreptul de proprietate, fiindcă transmiterea proprietății *nu este de esența, ci numai de natura* contractului de vânzare;

e) poate fi transmis prin vânzare un *dezmembrământ al dreptului de proprietate*. Acesta poate fi:

i) *dreptul de superfiție*<sup>1</sup>. Astfel, potrivit art. 695 alin. (4) C. civ., titularul dreptului de superfiție poate dispune în mod liber de dreptul său, însă, cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției;

ii) *dreptul de uzufruct*<sup>2</sup>. Potrivit art. 714 alin. (1) C. civ., „În absența unei prevederi contrare, uzufructuarul poate ceda dreptul său unei alte persoane fără acordul nudului proprietar, dispozițiile în materie de carte funciară fiind aplicabile”<sup>3</sup>;

iii) în ceea ce privește *dreptul de servitute*, acesta nu va putea fi vândut separat, ci poate fi transmis numai odată cu dreptul de proprietate ce poartă asupra fondului dominant, chiar dacă nu s-a făcut o mențiune expresă în acest sens în contractul de vânzare<sup>4</sup>;

f) pot fi transmise prin vânzare și *alte drepturi*:

i) dreptul special de folosință asupra terenurilor situate în intravilan conferit de art. II din Titlul II al O.U.G. nr. 184/2002<sup>5</sup>;

---

<sup>1</sup> Cu privire la problematica dreptului de superfiție, a se vedea: C. Alunaru, *Noi aspecte teoretice și practice ale dreptului de superfiție*, în *Dreptul* nr. 5-6/1993, pp. 65-73; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 4-a, revizuită și actualizată, Ed. Hamangiu, București, 2020, pp. 294-303; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. C.H. Beck, București, 2013, pp. 259-267.

<sup>2</sup> Pentru amănunte, a se vedea: C. Bîrsan, *op. cit.*, pp. 303-325; V. Stoica, *op. cit.*, pp. 229-244.

<sup>3</sup> Potrivit art. 70 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului civil, „Dispozițiile art. 714 din Codul civil se aplică indiferent de data constituirii uzufructului. În cazul uzufructului constituit prin convenție încheiată anterior intrării în vigoare a Codului civil, acesta este și rămâne incesibil, mai puțin în cazul în care părțile convin altfel”.

<sup>4</sup> A se vedea V. Stoica, *op. cit.*, p. 251.

<sup>5</sup> Publicată în M. Of. nr. 929 din 18 decembrie 2002 și aprobată, cu modificări, prin Legea nr. 48/2004 (publicată în M. Of. nr. 262 din 25 martie 2004). Potrivit art. II alin. (1) din Titlul II al O.U.G. nr. 184/2002, „Cetățenii străini și apatrizii care au

- ii) dreptul de ipotecă<sup>1</sup>;
- iii) un drept de creanță<sup>2</sup>;

calitatea de persoane îndreptățite potrivit Legii nr. 10/2001 la restituirea în natură a unor terenuri, situate în intravilanul localităților, pot opta pentru dobândirea unui drept de folosință special care conferă titularului drepturile și obligațiile conferite de lege proprietarului, cu excepția dreptului de dispoziție”. Acest drept special de folosință poate fi înstrăinat prin vânzare, iar potrivit art. II alin. (3), dacă „terț dobânditor al dreptului de folosință este cetățean român sau persoană juridică română, dreptul de folosință astfel dobândit se convertește în drept de proprietate”. A se vedea, pentru detalii, C. Roșu, *Discuții în legătură cu dreptul de folosință special prevăzut de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 184/2002*, în *Dreptul nr. 6/2003*, pp. 130-138. Art. II alin. (4) prevede că „În situația cetățenilor străini și apatrizilor care au dobândit un drept de folosință special asupra unor terenuri în condițiile alin. (1), dreptul de folosință astfel dobândit se convertește, la cerere, în drept de proprietate, după obținerea cetățeniei române de către persoanele respective”. În privința acestui text de lege, prin Decizia nr. 355/2020 (publicată în M. Of. nr. 1084 din 16 noiembrie 2020), Curtea Constituțională a admis excepția de neconstituționalitate și a constatat că sintagma „după obținerea cetățeniei române de către persoanele respective” din cuprinsul art. II alin. (4) din Titlul II al Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 184/2002 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, precum și pentru stabilirea unor măsuri pentru accelerarea aplicării acesteia și a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 501/2002, este neconstituțională, în măsura în care se aplică cetățenilor străini și apatrizilor care îndeplinesc condițiile prevăzute de art. 44 alin. (2) fraza a doua din Constituție.

<sup>1</sup> Potrivit art. 2.358 C. civ., „(1) Dreptul de ipotecă sau rangul acesteia poate fi *cedat* separat de creanța pe care o garantează numai atunci când suma pentru care este constituită ipoteca este determinată în actul constitutiv. (2) În cazul prevăzut la alin. (1), cesiunea se face prin act încheiat în formă scrisă între creditorul ipotecar cedent și creditorul cesionar, cu înștiințarea debitorului. (3) Dispozițiile în materie de carte funciară sau, după caz, cele care privesc opozabilitatea față de terți a ipotecii mobiliare rămân aplicabile”. De asemenea, art. 2.427 alin. (1) C. civ. prevede: „Creditorul ipotecar poate *ceda* unui creditor chirografar ipoteca creanței sale ipotecare”. Evident, avem în vedere cedarea dreptului de ipotecă în schimbul unei sume de bani, pentru că altfel nu poate fi vorba de un contract de vânzare. A se vedea și R. Rizoiu, *Contractul de ipotecă în noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2015, pp. 455.

<sup>2</sup> Potrivit art. 1.566 alin. (1) C. civ., „Cesiunea de creanță este convenția prin care creditorul cedent transmite cesionarului o creanță împotriva unui terț”, iar art. 1.567 alin. (3) dispune că, „Dacă cesiunea este cu titlu oneros, dispozițiile prezentului capitol se completează în mod corespunzător cu cele din materia contractului de vânzare-cum-

iv) un drept din domeniul proprietății intelectuale<sup>1</sup>;

v) drepturi asupra unei universalități care cuprinde nu numai drepturi, ci și datorii (vânzarea unei moșteniri)<sup>2</sup>.

*Nu pot fi înstrăinate prin vânzare drepturile nepatrimoniale<sup>3</sup> și cele patrimoniale care au un caracter strict personal (dreptul real de uz, dreptul de abitație<sup>4</sup> etc.) sau care sunt prevăzute de lege ori sunt contractate (sau*

---

părare sau, după caz, cu cele care reglementează orice altă operațiune juridică în cadrul căreia părțile au convenit să se execute prestația constând în transmiterea unei creanțe”. Pentru cesiunea de creanță în sistemul noului Cod civil, a se vedea L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *Drept civil. Obligațiile*, ed. a II-a, revizuită și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2020, pp. 482-500.

<sup>1</sup> Regulile speciale privind cesiunea drepturilor patrimoniale de autor și regulile speciale privind transmiterea drepturilor din domeniul proprietății industriale (dreptul la brevet, dreptul la acordarea brevetului, drepturile ce decurg din brevet, din certificatul de înregistrare a unui desen sau model, drepturile asupra mărcii etc.) se analizează la materia *Dreptul proprietății intelectuale*. Pentru contractul de cesiune de brevet de invenție, a se vedea A. Petrescu, L. Mihai, *Drept de proprietate industrială. Introducere în dreptul de proprietate industrială. Invenția. Inovația*, Universitatea din București, 1987, p. 196 și urm., iar pentru contractul de cesiune de marcă, a se vedea R. Popescu, R. Dincă, *Cesiunea de marcă*, în PR nr. 4/2002, p. 194 și urm.

<sup>2</sup> Prin vânzarea unei moșteniri se înțelege transmiterea, în schimbul unei sume de bani, a dreptului de a culege o moștenire deschisă sau o cotă din aceasta. A se vedea art. 1.747-1.753 C. civ. (*infra*, nr. 64-65).

<sup>3</sup> De exemplu, nu pot fi vândute dreptul la viață, la sănătate, la nume, la domiciliu. Tot astfel, nu pot fi înstrăinate prin vânzare drepturile nepatrimoniale (morale) de autor. Astfel, potrivit art. 11 din *Legea nr. 8/1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe*, „(1) *Drepturile morale nu pot face obiectul vreunei renunțări sau înstrăinări.* (2) *După moartea autorului, exercițiul drepturilor prevăzute la art. 10 lit. a), b) și d) [respectiv dreptul de a decide dacă, în ce mod și când va fi adusă opera la cunoștință publică; dreptul de a pretinde recunoașterea calității de autor al operei; dreptul de a pretinde respectarea integrității operei și de a se opune oricărei modificări, precum și oricărei atingeri aduse operei, dacă prejudiciază onoarea sau reputația sa] se transmite prin moștenire, potrivit legislației civile, pe durată nelimitată. Dacă nu există moștenitori, exercițiul acestor drepturi revine organismului de gestiune colectivă care a administrat drepturile autorului sau, după caz, organismului cu cel mai mare număr de membri, din domeniul respectiv de creație”.*

<sup>4</sup> Potrivit art. 752 C. civ., „Dreptul de uz ori de abitație nu poate fi cedat [...]”. Precizăm că avem în vedere situația în care titularul dreptului de uz ori de abitație nu poate vinde dreptul său, care s-a născut în modurile prevăzute de lege. Este evident că dreptul de uzufruct, uz sau abitație *se poate constitui* prin transmiterea, inclusiv cu titlu