

## **UNELE PROBLEME PRIVIND RECTIFICAREA ÎNSCRIERII ÎN CARTEA FUNCİARĂ A UNEI IPOTECI CA URMARE A ADMITERII UNEI ACȚIUNI PAULIENE**

Justin Anghel, grupa 304, seria I, anul III

**Rezumat:** În reglementările actuale din codul civil, transferul sau constituirea de drepturi reale se fac doar prin înscrierea în cartea funciară, iar cazurile care pot duce la o eventuală modificare a cărții funciare sunt expres și limitativ prevăzute în art. 908 c.civ. Acest studiu este consacrat situației în care creditorul cu o acțiune pauliană admisă cere rectificarea înscrierii unei ipoteci bazată pe actul declarat inopozabil.

**Cuvinte cheie:** carte funciară, acțiune pauliană, rectificarea înscrierii în cartea funciară, ipotecă

### **QUELQUES APPROCHES CONCERNANT LA RECTIFICATION DE L'INSCRIPTION DANS LE LIVRE FONCIER D'UNE HYPOTHÈQUE APRÈS L'ADMISSION D'UNE ACTION PAULIENNE**

**Résumé :** Selon le code civil actuel, le transfert ou l'établissement des droits réels peut être réalisé que par l'inscription dans le livre foncier, et les situations dans lesquelles une modification dans le livre foncier sont expressément et limitant prévue dans l'article 908, c. civ. L'étude qui suit est consacré à la situation dans laquelle le créancier qui a une action paulienne admis demande la rectification de l'inscription d'une hypothèque basée sur l'acte déclarée inopposable

**Mots clés :** livre foncier , action paulienne, rectification de l'inscription dans le livre foncier, hypothèque

### **SOME ISSUES RELATING TO THE MODIFICATION OF THE REGISTRATION IN THE LAND REGISTRY BOOK OF A MORTGAGE AFTER THE ADMISSION OF A PAULIAN ACTION**

**Abstract:** Under the current civil code, the transfer or establishment of real rights can only be achieved through the entry in the land register book, and the situations where the content of the land registry book can be modified are expressly and restricting provided by the article 908, civ. Code. The study hereinafter is dedicated to the situation in which the creditor with a paulian action admitted demands the modification of the registration of the mortgage based on the act declared inopposable.

**Key words:** land registry book, paulian action, modification of the registration in the land registry book, mortgage

## I. ASPECTE PRELIMINARE

Înscrierea în cartea funciară aduce față de titularul unui drept patrimonial nu doar certitudinea că a îndeplinit toate formalitățile necesare pentru a fi considerat veritabilul și unicul proprietar în fața legii, ci și siguranța că dreptul său va fi protejat față de eventualele acțiuni ale unor terți care ar putea reprezenta o amenințare pentru exercitarea dreptului respectiv. Mai mult, în sistemul de drept românesc, transferul sau constituirea de drepturi reale se realizează numai prin înscrierea în cartea funciară, lucru care se reflectă în efectul constitutiv al înscrierii în cartea funciară<sup>1</sup> (art. 885, C.civ.).

Astfel, această modalitate de realizare a publicității imobiliare se caracterizează printr-o evidență strictă și exactă a imobilelor și a proprietarilor acestora prin care se asigură aducerea la cunoștința publicului a drepturilor reale imobiliare precum și a unor acte juridice și fapte juridice în sens restrâns și care are ca scop securitatea drepturilor patrimoniale care se manifestă fie ca securitate statică, expresie a ocrotirii drepturilor existente, fie ca securitate dinamică, expresie a ocrotirii modurilor prin care se dobândesc drepturile patrimoniale.<sup>2</sup> De asemenea, cartea funciară asigură și opozabilitatea drepturilor, actelor și faptelor juridice sau a raporturilor juridice supuse publicității, referitoare la imobile precum și livrarea informațiilor necesare pentru o colectare eficientă a taxelor și impozitelor și stabilirea cuantumului sumei datorate de fiecare contribuabil de către autoritățile competente.

Importanța acestui înscris autentic cu caracter public este de netăgăduit. Deși nu aceasta reprezintă obiectul analizei de față considerăm totuși utilă o mențiune succintă a caracterului esențial al cărții funciare în sistemul de drept<sup>3</sup> și a necesității finalizării lucrărilor cadastrale într-un timp cât mai scurt.

Această înscriere este privită din două perspective: în sens larg reprezintă orice mențiune făcută de către funcționarul competent în cartea funciară sau în documentele întregitoare ale acesteia, în timp ce în sens restrâns se au în vedere doar mențiunile făcute de către același funcționar în cartea funciară propriu-zisă. Clasificarea înscrierilor de carte funciară în funcție de mai multe criterii precum obiectul lor, natura sau conținutul lor, efectele juridice produse sau în funcție de felul modificărilor aduse unui corp de carte funciară. În ceea ce privește clasificarea după obiect, care prezintă o importanță juridică deosebită, înscrierile sunt de trei feluri: intabularea, înscrierea provizorie și notarea. Primele două au ca obiect drepturile reale imobiliare, în timp ce notarea conferă posibilitatea prevăzută de lege de a fi înscrise și alte drepturi, fapte sau raporturi juridice dacă au legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară.

Intabularea reprezintă înscrierea având ca obiect drepturi reale imobiliare, care produce efecte imediate și definitive de la data înregistrării cererii de înscriere<sup>4</sup>, în timp ce înscrierea

---

<sup>1</sup> Lipsa finalizării lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială amână aplicarea acestui efect pentru un viitor pe care nu îl considerăm apropiat având în vedere că nu reprezintă o prioritate pentru autorități și că un termen cert cu privire la această finalizare este departe de a exista. A se vedea art 56 legea 71/2011

<sup>2</sup> V. Stoica, *Drept civil Drepturile reale principale*, Ed. C.H.Beck, București, 2013, p.432

<sup>3</sup> Pentru o analiză mai elaborată a instituției a se vedea V. Stoica *op.cit.*, p 432-469

<sup>4</sup> M.Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară, vol.II, Noile cărți funciare*, Ed. Universul Juridic, București, 2011, p. 469

provizorie este înscrierea având ca obiect drepturile reale imobiliare care devine opozabilă terților cu rangul determinat de cererea de înscriere, însă numai sub condiția și în măsura justificării ei<sup>5</sup>. Chiar dacă atât intabularea cât și înscrierea provizorie presupun îndeplinirea unor *condiciones sine quibus non* foarte bine precizate pentru a putea fi realizate, există totuși posibilitatea ca înscrierea să fie făcută greșit sau situația care a condus la realizarea înscrierii să se schimbe, circumstanță în care se va ajunge la o rectificare a înscrierilor de carte funciară. Prin urmare, legiuitorul a reglementat în mod expres această procedură stabilind cauzele, felul în care se poate realiza, precum și termenele de exercitare a acțiunii în rectificare. Conform codului civil, rectificarea se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarație autentică notarială a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în caz de litigiu, prin hotărâre judecătorească definitivă (art 908, alin. (2), C.civ.)

În ceea ce privește termenele de exercitare a acțiunii în rectificare, acestea sunt legate de calitatea persoanelor și de cauzele rectificării, legiuitorul oferind soluții diferite în funcție de aceste criterii. În acest sens, sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea în fond, acțiunea în rectificare se poate îndrepta și împotriva terțelor persoane care și-au înscris vreun drept real, dobândit cu bună-credință în temeiul unui contract de ipotecă, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare, însă numai în cazurile prevăzute la art 908 alin. (1) pct. 1 și 2 care prevăd nulitatea sau calificarea greșită a dreptului înscris. Această enumerare limitativă ridică semne de întrebare cu privire la unele cauze de ineficacitate ale actelor juridice care nu se mulează perfect pe niciuna dintre cauzele restrictiv enumerate de către legiuitor precum actul declarat inopozabil care deși nu produce efecte față de beneficiarul inopozabilității asemănându-se astfel cu nulitatea, actul nu este desființat și produce efecte între semnatarii actului, și nici față de rezoluțiune unde efectele actului juridic încetează în totalitate.

În consecință, în lumina celor prezentate, se pune problema dacă se poate accepta o acțiune în rectificare a unei înscrieri ce are ca obiect o ipotecă imobiliară dobândită cu bună-credință și întemeiată pe cuprinsul cărții funciare ca urmare a admiterii unei acțiuni revocatorii asupra actului pe care terțul și-a întemeiat înscrierea în cartea funciară, acțiune care a făcut ca actul respectiv să devină inopozabil. Avem în vedere ca exemplu situația în care Primus, debitor al lui X, încheie cu Secundus un contract de vânzare-cumpărare a unui imobil în fraudă creditorului său, iar dreptul este înscris în cartea funciară. Întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare, Tertius dobândește o ipotecă asupra imobilului devenit acum proprietatea lui Secundus și își înscrie la rândul său dreptul în cartea funciară. X introduce o acțiune pauliană care îi este admisă. Are aceasta vreun efect asupra garanției înscrise de către Tertius și poate să ceară X rectificarea intabulării?

---

<sup>5</sup> M. Nicolae, *op.cit.*, p.478

## II. Reglementare

Sediul materiei se regăsește în articolul 908 C.civ., coroborat cu art. 909 alin. (2), articole ce reglementează situațiile în care este posibilă o rectificare a înscrierilor de carte funciară, precum și art. 1562 și 1565 care stabilesc modul de funcționare a acțiunii revocatorie. În consecință, considerăm relevante următoarele dispoziții legale:

- art. 908, alin. (1) : „Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei întabulări sau înscrieri provizorii, dacă :

1. înscrierea sau încheierea nu este valabilă ori actul în temeiul căruia a fost efectuată înscrierea a fost desființat, în condițiile legii, pentru cauze ori motive anterioare sau concomitente încheierii, ori, după caz, emiterii lui;

2. dreptul înscris a fost greșit calificat;

3. nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea ;

4. înscrierea în cartea funciară nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a imobilului. ”

-art. 909, alin. (3) : „De asemenea, sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea în fond, acțiunea în rectificare, întemeiată exclusiv pe dispozițiile art. 908 alin. (1) pct. 1 și 2, se va putea îndrepta și împotriva terțelor persoane care și-au înscris vreun drept real, dobândit cu bună-credință și printr-un act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de ipotecă, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare (...)”

-art. 1562 : (1) Dacă dovedește un prejudiciu, creditorul poate cere să fie declarate inopozabile față de el actele juridice încheiate de debitor în fraudă drepturilor sale, cum sunt cele prin care debitorul își creează sau își mărește o stare de insolvabilitate.(2) Un contract cu titlu oneros sau o plată făcută în executarea unui asemenea contract poate fi declarată inopozabilă numai atunci când terțul contractant ori cel care a primit plata cunoștea faptul că debitorul își creează sau își mărește starea de insolvabilitate.”

-art. 1565 : ( 1) Actul atacat va fi declarat inopozabil atât față de creditorul care a introdus acțiunea, cât și față de toți ceilalți creditori care, putând introduce acțiunea, au intervenit în cauză. Aceștia vor avea dreptul de a fi plătiți din prețul bunului urmărit, cu respectarea cauzelor de preferință existente între ei. (2) Terțul dobânditor poate păstra bunul plătind creditorului căruia profită admiterea acțiunii o sumă de bani egală cu prejudiciul suferit de acesta din urmă prin încheierea actului. În caz contrar, hotărârea judecătorească de admitere a acțiunii revocatorii indisponibilizează bunul până la încetarea executării silite a creanței pe care s-a întemeiat acțiunea, dispozițiile privitoare la publicitatea și efectele clauzei de inalienabilitate aplicându-se în mod corespunzător.”

### III. Acțiunea revocatorie.Efecte

Acțiunea revocatorie sau pauliană<sup>6</sup> este acea acțiune prin care creditorul solicită să fie declarate inopozabile față de el actele juridice încheiate de către debitor în fraudă a intereselor sale, cum sunt cele prin care debitorul își creează sau își mărește o stare de insolvabilitate (art.1562, C.civ.). Prin urmare, de esență acțiunii pauliene este existența unei pagube în patrimoniul creditorului care să justifice introducerea acțiunii, pagubă care se poate realiza doar prin fraudarea de către debitor. Frauda fiind un concept al laturii subiective, care presupune în mod necesar manifestări de voință, rezultă că acțiunea pauliană poate avea ca obiect doar acte juridice civile. Pe lângă fraudă și prejudiciu, mai sunt necesare o serie de condiții pentru ca acțiunea pauliană să fie admisă : creanța să fie certă, lichidă sau exigibilă ( deși în lege este prevăzut doar caracterul cert al creanței<sup>7</sup>, precizăm că creanța trebuie totuși să fie atât lichidă, cât și exigibilă, însă nu la momentul introducerii acțiunii, ci la momentul pronunțării hotărârii judecătorești<sup>8</sup>) și să fie în principiu anterioară încheierii actului asupra căruia se exercită acțiunea de către debitor.

O ultimă condiție, complicitatea terțului la fraudă a debitorului, apare numai atunci când acțiunea pauliană are ca obiect un contract cu titlu oneros sau o plată făcută în executarea unui asemenea contract. În ceea ce privește calificarea ipotecii într-un act cu titlu gratuit sau cu titlu oneros, este necesară o analiză completă care nu-și are locul aici. Totuși, datorită faptului că acțiunea pauliană are un regim probator diferit în funcție de caracterul oneros sau gratuit al actului atacat, ne raliem opiniei conform căreia dacă ipoteka ar fi întotdeauna un act cu titlu gratuit, terțul ar putea introduce oricând o acțiune pauliană vizând inopozabilitatea ipotecii. În astfel de condiții, o ipotecă devenită inopozabilă este totodată imperfectă și prin urmare inutilă, ceea ce ar fi absurd<sup>9</sup>.

În consecință, efectele admiterii acțiunii pauliene sunt că actul atacat va fi declarat inopozabil atât față de creditorul care a introdus acțiunea, cât și față de toți ceilalți creditori care, putând introduce acțiunea, au intervenit în cauză, care vor avea dreptul de a fi plătiți din prețul

---

<sup>6</sup> Nu de puține ori în doctrină s-a arătat că denumirea de acțiune revocatorie este improprie pentru că în realitate prin admiterea acțiunii, actul nu se revocă ci doar devine inopozabil față de cel care a introdus acțiunea. În consecință, se utilizează la scară largă sintagma de acțiune pauliană, care se pare că provine din dreptul roman după numele marelui jurist Paulus căruia îi este atribuită crearea instituției. Din aceste considerente vom folosi în continuare această denumire.

<sup>7</sup> Spre deosebire de acțiunea oblică unde este prevăzută și exigibilitatea obligației, la acțiunea pauliană legiuitorul a omis să introducă această condiție pentru a oferi creditorului avantajul de a introduce acțiunea chiar și atunci când creanța nu a devenit exigibilă, cu scopul de a-l proteja de situațiile în care debitorul profită de acest lucru în dauna creditorului, căruia îi va fi mult mai greu, dacă nu chiar imposibil să își recupereze prejudiciul după ajungerea la termen a obligației.

<sup>8</sup> Liviu Pop, Ionuț-Florin Popa, Stelian Ioan Vidu, *Tratat elementar de drept civil Obligațiile*, Ed. Universul Juridic, București 2012, p. 770

<sup>9</sup> Radu Rizoiu, *Ce este ipoteka mobilă?(II). Despre contractul de ipotecă*, în *Revista Română de Drept Privat*, nr. 5/2012, p.179. De altfel, în cuprinsul acestui articol, autorul aduce o serie de argumente pertinente și convingătoare în sprijinul calificării ipotecii ca act juridic cu titlu oneros.

bunului urmărit, cu respectarea clauzelor de preferință existente între ei. Hotărârea judecătorească de admitere a acțiunii va indisponibiliza bunul cu mențiunea că terțul dobânditor poate păstra bunul plătind creditorului căruia profită admiterea acțiunii o sumă de bani egală cu prejudiciul suferit de acesta din urmă prin încheierea actului (art 1565, C.civ.). Ceea ce nu se înțelege însă exact din cuprinsul textului legal este care este întinderea efectelor admiterii acțiunii pauliene și dacă această admitere este suficient de puternică încât să ducă la rectificarea înscrierii în cartea funciară a unei ipotece de către un terț de bună-credință care s-a întemeiat pe cuprinsul acesteia.

#### IV. Propuneri de interpretare a textului legal

Pentru a vedea dacă un act declarat inopozabil poate duce la aplicarea art. 909, alin (3), C.civ., trebuie făcută încadrarea inopozabilității între cauzele care duc la rectificarea intabulării. Dacă în ceea ce privește punctele 2 și 4 din art 908, alin. (1), nu prezintă îndoieli cu privire la faptul că actul declarat inopozabil ar putea fi încadrat în această ipoteză legală, pentru că nu este vorba nici de o calificare greșită a dreptului înscris și nici nu ne regăsim în vreuna din situațiile de la punctul 4<sup>10</sup> (erori de natură tehnică, deschiderea a două cărți funciare asupra aceluiași imobil însă pe numele unor proprietari diferiți, când construcțiile amplasate pe terenul proprietatea reclamantului sunt evidențiate greșit pe un alt număr topografic decât cel real, ș.a), problema apare în alegerea unuia dintre cele două puncte rămase, care este de mare importanță pentru că, în funcție de aceasta, o eventuală rectificare a înscrierii unei garanții este posibilă sau nu.

Ipoteza de la punctul 1 se referă la situația în care înscrierea dreptului în cartea funciară a fost valabilă, dar ulterior înscrierii dreptului se constată nevalabilitatea actului juridic în baza căruia s-a efectuat această înscriere, referindu-se mai exact la instituția nulității<sup>11</sup>.

În ciuda faptului că nu există o definiție legală expresă a nulității, în doctrină se regăsesc o mulțime de definiții ale acesteia bazate pe art. 1246 alin.1 C.civ. O vom reține pe aceea a prof. Gh. Beleiu, care prezintă nulitatea ca fiind, „acea sancțiune de drept civil, care lipsește actul juridic de efectele contrarii normelor juridice edictate pentru încheierea sa valabilă”<sup>12</sup>. Același autor face și o analiză comparativă între instituția nulității și cea a inopozabilității<sup>13</sup>, precizând că acestea diferă în legătură cu ipoteza (nulitatea presupune un act nevalabil, pe când inopozabilitatea presupune un act valabil încheiat); efectele (la nulitate efectele privesc atât

<sup>10</sup> M. Nicolae, *op.cit.*, p. 592-593

<sup>11</sup> Flavius-Antoniou Baias, Eugen Chelaru, Rodica Constantinovici, Ioan Macovei *Noul cod civil. Comentarii pe articole*, Ed. C.H.Beck, București, 2012, p.729

<sup>12</sup> Gheorghe Beleiu, *Drept civil român. Introducere în dreptul civil. Subiectele dreptului civil*, Ed. Universul Juridic, București 2007, p.213

<sup>13</sup> Gheorghe Beleiu, *op.cit.*, p.218

părțile cât și terții) sau cauzele (la nulitate cauzele sunt contemporane încheierii actului, pe când inopozabilitatea presupune neîndeplinirea unor formalități ulterioare încheierii lui ca regulă)

Trebuie precizat însă că majoritatea acestor analize comparative între cele două instituții au în vedere actele declarate inopozabile ca urmare a nerespectării formalităților de publicitate, lucru care nu se aplică și în cazul acțiunii pauliene. În acest caz, actul este declarat inopozabil nu ca urmare a nerespectării procedurii de aducere la cunoștința terților a dreptului respectiv ci ca urmare a fraudării creditorului de către debitor. Prin urmare, cel interesat ar putea aduce ca argument în vederea rectificării intabulare prin aplicarea punctului 1, faptul că pentru el, atât nulitatea cât și inopozabilitatea produc aceleași efecte, iar rațiunea introducerii unei acțiuni pauliene este de a evita producerea unui prejudiciu, lucru care nu este posibil dacă garanția rămâne valabilă.

Cea de-a doua ipoteză presupune situația în care actul juridic, în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea, își poate, uneori, pierde efectele de așa natură încât situația creată titularului tabular devine lipsită de orice suport și, în consecință, trebuie suprimată, cu toate că elementele sau condițiile de existență au rămas toate în ființă<sup>14</sup>. Este vorba aici de situațiile precum cele apărute în urma rezoluțiunii, revocarea donațiilor pentru neexecutarea sarcinii, caducitatea legatelor, reducățiunea liberalităților excesive, iar unii autori includ aici în mod expres și inopozabilitatea efectelor actului juridic față de terți<sup>15</sup>, incluzând aici alături de acțiunea în declararea simulației acțiunea pauliană. În acest sens, având în vedere și funcțiile cărții funciare, terțul care are un drept de ipotecă înscris în cartea funciară poate invoca aplicarea principiului securității circuitului civil care asigură stabilitatea și protecția drepturilor dobândite, ceea ce nu îl împiedică însă pe creditorul păgubit să aducă drept argument faptul că de multe ori în dreptul civil este preferată evitarea unei pierderi față de păstrarea unui câștig (certat de damno vitando certat de lucro captando), extinzând aplicarea acestui principiu prevăzut și la admiterea acțiunii revocatorii ce are ca obiect un act juridic cu titlu gratuit (unde nu mai este necesară complicitatea terțului la încheierea actului păgubitor) și la această situație.

## V. Soluții propuse

Suntem de părere că rezolvarea acestei probleme se regăsește în calificarea naturii juridice a acțiunii pauliene. Deși dispozițiile codului cu privire la sancțiunea aplicată ca urmare a admiterii acțiunii pauliene conferă acesteia calitatea de acțiune în declararea inopozabilității, totuși aceasta ar putea fi ușor calificată și ca o acțiune în anulare, dar și ca o acțiune în răspundere civilă față de creditorul păgubit. Un interes deosebit pentru situația noastră o

---

<sup>14</sup> M. Nicolae, *op.cit.*, p.588

<sup>15</sup> M. Nicolae, *op.cit.*, p.590

reprezintă asemănarea/calificarea acțiunii pauliene ca acțiune în anulare, ceea ce vom și trata în rândurile următoare.

La o analiză succintă a caracterelor nulității relative, vom observa că acestea sunt foarte asemănătoare cu cele ale acțiunii pauliene.

În primul rând, nulitatea relativă poate fi invocată doar de persoana al cărei interes a fost nesocotit la încheierea actului juridic, fie parte contractantă, fie chiar și un terț, invocarea putând fi făcută personal de cel interesat, dacă are capacitatea necesară pentru aceasta, sau poate fi făcută și de reprezentantul legal al celui lipsit de capacitatea de exercițiu<sup>16</sup>. Același lucru se întâmplă și în cazul acțiunii pauliene, creditorul fiind unicul titular al posibilității de introducere a acțiunii, fiind persoana al cărei interes a fost nesocotit la încheierea actului păgubitor, iar poziția creditorului este de terț față de actul încheiat, lucru posibil și la nulitate.

În al doilea rând, spre deosebire de nulitatea absolută, acțiunea în anulare este prescriptibilă, ceea ce presupune că nulitatea relativă trebuie invocată în termenul de prescripție extinctiv. O reglementare identică avem și în cazul acțiunii pauliene, dar cu un termen de prescripție diferit, unde posibilitatea introducerii acțiunii de către creditor nu există la nesfârșit, aceasta fiind limitată printr-un termen de un an de la data la care creditorul a cunoscut sau trebuia să cunoască prejudiciul ce rezultă din actul atacat (art. 1564, C.civ), similar cu acțiunea în anulare introdusă de un terț, caz în care termenul începe să curgă de la data când acesta a cunoscut sau trebuia să cunoască motivul nulității.

În al treilea rând, nulitatea relativă poate fi confirmată, expres sau tacit, leguitorul oferind în cazul acesteia posibilitatea ca actul juridic să-și producă în continuare efecte, chiar dacă ne aflăm în prezența unei cauze de nulitate relativă. O dispoziție asemănătoare regăsim și la acțiunea pauliană, Codul civil oferind posibilitatea terțului dobânditor de a păstra bunul plătind creditorului căruia profită admiterea acțiunii o sumă de bani egală cu prejudiciul suferit de acesta din urmă prin încheierea actului. În aceste condiții, actul juridic produce efecte depline atât față de părți, cât și față de creditor, chiar dacă toate condițiile pentru introducerea acțiunii sunt îndeplinite.

În fine, dar nu și în cele din urmă, cauza introducerii acțiunii pauliene, fraudarea creditorului și crearea unui prejudiciu se aseamănă cu una dintre cauzele nulității relative, dolul, ambele presupunând manopere frauduloase în detrimentul celui care introduce acțiunea.

Tot în acest sens considerăm relevantă și menționarea unei instituții foarte asemănătoare cu acțiunea pauliană din cadrul procedurii insolvenței, anularea actelor frauduloase reglementată în legea insolvenței (Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență), în articolele 117-122. Și aici ne aflăm în prezența unor operațiuni frauduloase ale debitorului în dauna drepturilor creditorilor, administratorul judiciar sau lichidatorul judiciar putând introduce acțiunea în anulare a actelor prin care creditorii au fost fraudăți în termen de un an, la fel ca la acțiunea pauliană. De altfel, cele două instituții sunt atât de asemănătoare încât

---

<sup>16</sup> Gheorghe Beleiu, *op.cit.*, p.225



acțiunea în anularea actelor frauduloase mai este numită în literatura de specialitate și acțiunea revocatorie specială<sup>17</sup>, principala diferență dintre acestea fiind sancțiunea : în cazul acțiunii în anulare nulitatea, iar în cazul acțiunii pauliene inopozabilitatea. Existența acestei măsuri de protejare a drepturilor creditorilor în materie de insolvență demonstrează cât de apropiate sunt cele două cauze de ineficacitate a actului juridic.

## VI. Concluzie

Pentru a putea admite o rectificare a înscrierii unei ipoteci în cartea funciară, apreciem că se impune o interpretare atât restrictivă, cu privire la înțelesul actului juridic care și-a încetat efectele din varii motive cât și extensivă cu privire la situațiile prevăzute de art. 908 alin(1), pct. I C.civ., în ceea ce privește înțelesul „desființării”, respectiv cu privire la înțelesul actului juridic pentru cauze anterioare sau concomitente.

Astfel, atunci când vorbim de un act inopozabil declarat ca atare în urma admiterii acțiunii pauliene nu ne referim la inopozabilitatea definită în manieră generală (sancțiunea aplicabilă în cazul nesocotirii unor cerințe de publicitate față de terți sau a lipsei ori depășirii puterii de a reprezenta<sup>18</sup>), ci de o inopozabilitate specifică ce produce față de beneficiar în principiu aceleași efecte precum o nulitate, chiar dacă actul continuă să producă efecte între semnatari. Numai într-o asemenea situație putem discuta despre o asemănare între inopozabilitate și nulitate relativă.

Un astfel de act poate fi încadrat în situația de la art. 908, alin(1), pct. 1, numai dacă acesta se interpretează într-o manieră extinsă, asimilând acțiunea pauliană nu neapărat cu nulitatea relativă ci cu desființarea acestuia pentru cauze ori motive anterioare sau concomitent încheierii lui. Or, în speță, debitorul, Primus încheie un acte fraudulos cu Secundus, act ipotecză atacabil cu o acțiune pauliană pentru motive anterioare sau concomitente încheierii. Considerăm o astfel de opțiune corectă pentru că rectificare intabulară este cerută pentru desființarea actului din motive anterioare sau concomitente exact ca în cazul nulității și nu pentru motive ulterioare ca în cazul rezoluțiunii.

Deși o astfel de abordare ar putea fi considerată exagerată pentru că pune acțiunea pauliană pe o poziție superioară comparativ cu rezoluțiunea (în primul caz rectificarea este admisă, spre deosebire de actul rezolubil care nu atrage rectificarea tabulară decât dacă terțul este de rea-credință sau acțiunea în rectificare-declarație de rezoluțiune- a fost notată în prealabil, art. 901 alin(1) și 908 alin. (4), C.civ. ), suntem de părere că protecția acordată de acțiunea pauliană

---

<sup>17</sup> Cu privire la problema naturii juridice a acțiunii în anulare a actelor frauduloase săvârșite de debitor în perioada suspectă, a se vedea Gh. Piperea, *Insolvența: legea, regulile, realitatea*, Ed. Wolter Klawers, București, 2008, p. 410 și urm.

<sup>18</sup> Gheorge Beleiu, *op.cit.*, p.218

ar trebui extinsă până la rectificarea dreptului de ipotecă, având în vedere că cel păgubit nu a contribuit cu nicio culpă la producerea prejudiciului.

În plus, cauza de ineficacitate apare de la momentul fraudei, în consecință este o cauză care apare chiar la momentul încheierii actului, același lucru întâmplându-se și în cazul nulității, în timp ce la rezoluțiune cauza de ineficacitate apare după momentul încheierii actului, în aceste condiții fiind logic ca rezoluțiunea să nu se încadreze în situațiile de rectificare pentru că dobânditorul ipotecii se bucură de acest drept în baza unui act care își produce efecte depline și legitime, pe o perioadă care poate depăși chiar și termenul în care este introdusă acțiunea pauliană.

În consecință, în așteptarea unei jurisprudențe relevante sau de ce nu chiar intervenția legiuitorului care să tranșeze această problemă, suntem de părere că aceasta ar trebui rezolvată într-o manieră favorabilă și echitabilă creditorului păgubit prin rectificarea înscrierii din cartea funciară atât a dreptului lui Secundus, cât și a dreptului creditorului ipotecar, Tertius.

## Bibliografie

1. Valeriu Stoica, *Drept civil Drepturile reale principale*, Ed. C.H.Beck, București, 2013, p. 432-469
2. Marian Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară, vol.II, Noile cărți funciare*, Ed. Universul Juridic, București, 2011, p. 469, 478, 588, 590, 592-593
3. Liviu Pop, Ionuț-Florin Popa, Stelian Ioan Vidu, *Tratat elementar de drept civil Obligațiile*, Ed. Universul Juridic, București 2012, p. 770
4. Radu Rizoiu, *Ce este ipoteca mobilă? (II). Despre contractul de ipotecă*, în *Revista Română de Drept Privat*, nr. 5/2012, p.179
5. Flavius-Antoniou Baias, Eugen Chelaru, Rodica Constantinovici, Ioan Macovei *Noul cod civil. Comentarii pe articole*, Ed. C.H.Beck, București, 2012, p.729
6. Gheorghe Beleiu, *Drept civil român. Introducere în dreptul civil. Subiectele dreptului civil*, Ed. Universul Juridic, București 2007, p.213, 218, 225
7. Gheorghe Piperea, *Insolvența: legea, regulile, realitatea*, Ed. Wolter Kluwers, București, 2008, p. 410 și urm.

