

CUPRINS

I. EDITORIAL

Roxana Dan – <i>Gândurile redactorului-șef</i>	11
---	----

II. DOCTRINĂ

Bogdan Dumitrache – <i>Admiterea acțiunii pauliene, sfârșitul sau (abia) începutul problemelor (creditorului chirografar)? Aplicație: urmărirea silită imobiliară</i>	14
--	----

Redacția R.R.E.S. – <i>Decizia nr. 23/2026 a Înaltei Curți de Casație și Justiție despre cum se interpretează noțiunea „până la adjudecarea bunului imobil” din cuprinsul art. 863 alin. (1) C. pr. civ.</i>	42
---	----

III. PRACTICA JUDICIARĂ COMENTATĂ

Roxana Dan – <i>Contestația împotriva publicației de vânzare, procesului-verbal de licitație și a tuturor actelor subsecvente. Cadru procesual necesar: intervenția forțată a adjudecatarilor sau nu? Alte motive de nulitate ale publicației de vânzare</i>	80
---	----

I. EDITORIAL

GÂNDURILE REDACTORULUI-ŞEF

Primul număr al Revistei deschide (este real, ușor întârziat) anul 2026, un an care s-a arătat provocator pentru sistemul de justiție, pentru România și pentru tot contextul global.

Totuși a fost loc și de sărbătoare pentru sfera celor care participă activ în faza de executare silită. Vineri, 15 mai 2026, Uniunea Națională a Executorilor Judecătorești (UNEJ) a organizat, la București, Congresul Aniversar dedicat împlinirii a 25 de ani de la transformarea profesiei de executor judecătoresc într-o profesie liberală, moment afirmat ca fiind de referință pentru consolidarea statului de drept și pentru modernizarea sistemului de executare silită din România, potrivit unui comunicat al conducerii Uniunii.

Evenimentul, desfășurat sub egida „25 de ani de profesie liberală. Autoritate și responsabilitate în executarea silită”, a reunit reprezentanți ai autorităților publice, ai sistemului judiciar, ai profesiilor juridice, ai mediului academic, precum și invitați de prestigiu din cadrul organizațiilor internaționale și europene ale executorilor judecătorești. În deschiderea lucrărilor, președintele UNEJ, Bogdan Maghiar, a subliniat rolul esențial al executorului judecătoresc în garantarea aplicării efective a hotărârilor judecătorești și a titlurilor executorii, evidențiind că profesia reprezintă un pilon fundamental al accesului real la justiție.

„Autoritatea și responsabilitatea definesc activitatea executorului judecătoresc. Reprezentăm statul în punerea în executare a drepturilor recunoscute prin lege și avem obligația de a acționa cu profesionalism, echilibru și respect față de cetățean”, a arătat președintele UNEJ. Acesta a evidențiat progresele semnificative realizate în domeniul digitalizării și al cooperării interinstituționale, inclusiv interconectarea cu instituții precum Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Oficiul Național al Registrului Comerțului, structurile de evidență a populației, Poliția Română și instituțiile bancare.

În cadrul congresului au fost prezentate proiectele majore aflate în derulare:

- integrarea executorilor judecătorești în sistemul informatic ECRIS 5 pentru comunicarea digitală cu instanțele;
- dezvoltarea unei platforme naționale de licitații online, realizată cu finanțare europeană, în parteneriat cu Ministerul Justiției, Serviciul de Telecomunicații Speciale și Universitatea Națională de Știință și Tehnologie POLITEHNICA București;
- extinderea interconectării digitale cu instituțiile publice și cu sistemul bancar.

Redacția Revistei noastre a fost prezentă la eveniment prin directorul său, domnul executor Eugen Hurubă care este de altfel și directorul Centrului de Pregătire și Perfecționare a Executorilor Judecătorești. Personal, transmit și eu felicitările mele corpului profesional al executorilor judecătorești din România pentru efortul depus în realizarea dezideratului executării silite precum și conducerii Uniunii Naționale a

Executorilor Judecătorești din România pentru realizarea proiectelor la nivelul profesiei. Le doresc mult succes în continuare și o cât mai strânsă colaborare cu noi, cei de la Revistă și cu celelalte profesii juridice.

Revenind la acest număr al Revistei, el este dedicat *vânzării la licitația publică* și cuprinde câteva materiale de interes, sperăm noi, pentru dumneavoastră cei care ne citiți.

În partea introductivă veți putea lectura un articol extrem de interesant al domnului executor Bogdan Dumitrache referitor la admiterea acțiunii pauliene, cu aplicație specială referitoare la urmărirea silită imobiliară. Domnul executor se întreabă dacă dreptul creditorului învingător în acțiunea pauliană de a considera că niciodată nu s-ar fi încheiat contractul translativ, prejudiciabil față de el, între debitor și terțul dobânditor ar putea rămâne vorbă goală și, de altfel, la fel de inefficient precum era și sub Vechiul Cod, sau dimpotrivă, lucrurile stau exact invers.

Materialul este unul extrem de util nu doar pentru executori ci și pentru registratorii de carte funciară, surprinzând inclusiv dilema referitoare la notarea urmăririi silite asupra unui imobil pentru care cartea funciară evidențiază ca proprietar o altă persoană decât proprietarul bunului, unul și același cu debitorul din titlul executoriu. Analiza vizează și cazul particular al bunurilor imobile, unde, pentru înțelegerea obstacolelor în calea unei urmăririi silite imobiliare eficiente, examinarea dispozițiilor din ordinele emise de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară devine obligatorie.

În continuare veți putea lectura un material de sinteză realizat de redacția noastră referitor la Decizia nr. 23/2026 Înaltei Curți de Casație și Justiție despre cum se interpretează noțiunea „până la adjudecarea bunului imobil” din cuprinsul art. 863 alin. (1) C. pr. civ., unde au fost așezate opiniile specialiștilor consultați de Înalta Curte în vederea luării deciziei. Veți descoperi așadar opinia formulată de către domnul conf. univ. dr. Nicolae-Horia Țiț din cadrul Facultății de Drept, Universitatea „Alexandru Ioan Cuza”, Iași, cea formulată de către doamna profesor dr. Evelina Mirela Oprina, în calitate de director al Institutului de Cercetări Juridice „Acad. Andrei Rădulescu” al Academiei Române, cea formulată de către Facultatea de Drept, din cadrul Universității de Vest, Timișoara, exprimată pe de-o parte de către doamna prof. univ. dr. Claudia Roșu, domnul conf. univ. dr. Alin Speriusi-Vlad și domnul asist. univ. dr. Cătălin Lungănașu precum și de doamna conf. univ. dr. Florina Popa și domnul asist. univ. dr. Sergiu Căileanu. De asemenea veți descoperi opinia științifică formulată de către Facultatea de Drept, Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj-Napoca, respectiv doamna lector univ. dr. Andrea Annamaria Chiș, cadru didactic asociat jud. dr. Roxana Dan, cadru didactic asociat av. dr. Șerban Mircioiu.

Partea dedicată practicii judiciare comentate este una cu scurtă de data aceasta dar veți găsi o analiză de speță realizată de subsemnată, care privește atât aspecte de drept execuțional civil cât și aspecte de drept procesual parte generală, referitoare de respectarea regulilor de contradictorialitate și nu numai atunci când se dezbate nulitatea unei publicații de vânzare respectiv a unui procesul-verbal de vânzare la licitație.

Pentru că acest număr deschide și anul calendaristic așa vrea să împărtășesc cu dumneavoastră ce pregătește Revista Română de Executare Silită în anul 2026.

Cum v-am obișnuit cu fiecare număr din ultimii 2 ani și în anul 2026 vom păstra conceptul tematic, care potrivit feedbackului primit, sprijină foarte mult practicienii în munca lor zilnică, iar temele gândite au fost stabilite prin raportare la contextul real al practicii judiciare:

1. RRES nr. 2/2026 – Poprirea;
2. RRES nr. 3/2026 – Volum dedicat Conferinței Naționale RRES;
3. RRES nr. 4/2026 – Întoarcerea executării.

Reamintesc faptul că în acest an din dorința de nou, mai multă seriozitate și recunoștință față de autorii și cititorii noștri, Editura Universul Juridic împreună cu mine și directorul Revistei am demarat procedura de indexare în baza internațională ERIH PLUS.

Septembrie 2026 o să ne readucă împreună la Conferința Anuală de Executare Silită. Datele au fost stabilite, ne vom reîntâlni în 10-11 septembrie la București, la *Conferința Națională de Executare silită. Teoria și Practica Judiciară. Continuăm împreună!*

Abia aștept revederea și dezbaterile!

Până atunci, aștept materialele și feedback-ul dumneavoastră la adresa redacției: rres@universuljuridic.ro

Închei cu speranța că materialele publicate vă vor sprijini în activitatea dumneavoastră și de asemenea că vor contribui la clarificarea problemelor de practica judiciară întâmpinate.

Cu recunoștință pentru timpul și angajamentul dumneavoastră!

*Un zâmbet,
R. Dan*

Cu speranța că temele generoase propuse stârnesc interesul dumneavoastră inclusiv din perspectiva unei viitoare colaborări, așteptăm materialele care pot privi deopotrivă studii doctrinare, ori practica judiciară comentată, la adresa redacției noastre rres@universuljuridic.ro, adresă de e-mail gestionată de către redactorul-șef al Revistei.

1. RRES nr. 2/2026 – Poprirea, termen limită pentru trimiterea materialelor – 1 iunie 2026, data aproximativă de apariție 15 iunie 2026;

2. RRES 3/2026 – Volum dedicat Conferinței Naționale RRES, data aproximativă de apariție – 1 noiembrie 2026;

3. RRES 4/2026 – Întoarcerea executării, termen limită pentru trimiterea materialelor – 1 decembrie 2026, data aproximativă de apariție – 15 decembrie 2026.

II. DOCTRINĂ

ADMITEREA ACȚIUNII PAULIENE, SFÂRȘITUL SAU (ABIA) ÎNCEPUTUL PROBLEMELOR (CREDITORULUI CHIROGRAFARE)? APLICAȚIE: URMĂRIREA SILITĂ IMOBILIARĂ

Bogdan DUMITRACHE, executor judecătoresc

Rezumat

Acțiunea pauliană face obiect principal de studiu, în mod tradițional, la materia teoriei generale a obligațiilor. Această revendicare ar fi avut toate șansele să-și crească temeiul după intrarea în vigoare a noului Cod civil, mult mai generos față de antecesorul său în ceea ce privește atenția acordată acestei acțiuni, denumite, cu un aer mai puțin... roman, acțiune revocatorie.

Dreptul creditorului învingător în acțiunea pauliană de a considera că niciodată nu s-ar fi încheiat contractul translativ, prejudiciabil față de el, între debitor și terțul dobânditor ar putea rămâne vorbă goală și, de altfel, la fel de inefficient precum era și sub vechiul Cod, dacă aspecte esențiale pentru începerea și continuarea urmăririi silite a bunului care a făcut obiectul acestui contract nu ar fi precizate la nivel de legislație primară și explicate prin norme de legislație secundară adecvată unei teme altminteri de cert rafinament teoretic.

Rămâne încă nu foarte ușor de înțeles pentru practicieni ai dreptului, de la executori la registratorii de carte funciară că poate fi notată urmărirea silită asupra unui imobil pentru care cartea funciară evidențiază ca proprietar o altă persoană decât aceea pe care un terț (nu orice terț însă...) și-a câștigat dreptul, pe cale judiciară, să o considere ca rămânând, și după încheierea contractului translativ, proprietarul bunului, unul și același cu debitorul din titlul executoriu.

Derogările de la regimul de drept comun al eliberării și distribuirii sumelor rezultate din executarea silită devin pe cât de complexe, pe atât de... inevitabile atunci când această sumă constituie prețul de adjudecare a unui imobil urmărit silit chiar de creditorul care i-a învins pe debitor și pe terțul dobânditor în acțiunea pauliană.

Analiza noastră vizează cazul particular al bunurilor imobile, astfel încât devine obligatorie, pentru înțelegerea obstacolelor în calea unei urmăriri silite imobiliare eficiente, examinarea dispozițiilor din ordinele emise de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Cuvinte-cheie: acțiune revocatorie, art. 1.565 C. civ., inopozabilitate, notarea urmăririi silite, art. 827 C. pr. civ., eliberarea și distribuirea prețului de adjudecare.

**L'ADMISSION DE L'ACTION PAULIENNE, LA FIN OU (SEULEMENT) LE DÉBUT DES PROBLÈMES (DU CRÉANCIER CHIROGRAPHAIRES) ?
APPLICATION : L'EXÉCUTION FORCÉE IMMOBILIÈRE**

Résumé

L'action paulienne fait traditionnellement l'objet principal d'étude dans le cadre de la théorie générale des obligations. Cette revendication aurait eu toutes les chances de voir son bien-fondé renforcé après l'entrée en vigueur du nouveau Code civil, bien plus généreux que son prédécesseur quant à l'attention accordée à cette action, désignée, avec un air moins... romain, sous le nom d'action révocatoire.

Le droit du créancier victorieux dans l'action paulienne de considérer que le contrat translatif, préjudiciable à son égard, n'a jamais été conclu entre le débiteur et le tiers acquéreur pourrait rester lettre morte et, du reste, tout aussi inefficace qu'il l'était sous l'empire de l'ancien Code, si des aspects essentiels pour l'ouverture et la poursuite de l'exécution forcée du bien ayant fait l'objet de ce contrat n'étaient pas précisés au niveau de la législation primaire et expliqués par des normes de législation secondaire adaptées à un thème par ailleurs d'un incontestable raffinement théorique.

Il reste encore assez difficile à comprendre pour les praticiens du droit, depuis les huissiers de justice jusqu'aux conservateurs de la publicité foncière, qu'il est possible de faire inscrire l'exécution forcée sur un immeuble pour lequel le registre foncier indique comme propriétaire une autre personne que celle qu'un tiers (pas n'importe quel tiers cependant...) a obtenu judiciairement le droit de considérer comme demeurant, même après la conclusion du contrat translatif, propriétaire du bien, une et même personne que le débiteur désigné dans le titre exécutoire.

Les dérogations au régime de droit commun de la remise et de la distribution des sommes provenant de l'exécution forcée deviennent aussi complexes qu'... inévitables lorsque cette somme constitue le prix d'adjudication d'un immeuble poursuivi par voie d'exécution forcée précisément par le créancier qui a vaincu le débiteur et le tiers acquéreur dans l'action paulienne.

Notre analyse vise le cas particulier des biens immeubles, de sorte qu'il devient indispensable, pour comprendre les obstacles à une exécution forcée immobilière efficace, d'examiner les dispositions des arrêtés émis par l'Agence nationale de cadastre et de publicité immobilière.

Mots-clés : action révocatoire, art. 1.565 C. civ., inopposabilité, inscription de l'exécution forcée, art. 827 C. pr. civ., remise et distribution du prix d'adjudication.

**GRANTING THE PAULIAN ACTION – THE END OR (ONLY) THE BEGINNING OF THE
(UNSECURED CREDITOR'S) TROUBLES?
APPLICATION: REAL ESTATE ENFORCEMENT**

Abstract

The Paulian action has traditionally been a main subject of study within the general theory of obligations. This claim would have had every chance of being further strengthened after the entry into force of the new Civil Code, which is much more generous than its predecessor in terms of the attention paid to this action, referred to, in a somewhat less... Roman fashion, as a revocatory action.

The right of the creditor who prevails in the Paulian action to consider that the transfer agreement, detrimental to him, between the debtor and the third-party acquirer had never been concluded could remain an empty phrase and, moreover, just as ineffective as it was under the old Code, if essential aspects for the initiation and continuation of enforcement against the asset that formed the object of this agreement were not specified at the level of primary legislation and clarified through secondary legislation rules appropriate to a topic that is otherwise of unquestionable theoretical refinement.

It is still not very easy to understand for legal practitioners, from bailiffs to land registry officers, that enforcement may be recorded against an immovable for which the land register shows, as owner, a person other than the one whom a third party (not just any third party, however...) has won the right, through court proceedings, to regard as remaining, even after the conclusion of the transfer agreement, the owner of the asset, one and the same as the debtor in the enforceable title.

Departures from the general-law regime on the release and distribution of the amounts obtained from enforcement become as complex as they are... inevitable when this amount is the adjudication price of an immovable enforced precisely by the creditor who has defeated the debtor and the third-party acquirer in the Paulian action.

Our analysis concerns the particular case of immovable property, so that, for understanding the obstacles to effective enforcement against immovables, it becomes necessary to examine the provisions of the orders issued by the National Agency for Cadastre and Land Registration.

Keywords: revocatory action, Art. 1,565 Civil Code, inopposability, enforcement registration, Art. 827 Civil Procedure Code, release and distribution of the adjudication price.

Precizări prealabile. Sediul materiei

Potrivit art. 1.565 alin. (1) teza întâi C. civ., în cazul admiterii acțiunii revocatorii, „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”.

Această dispoziție legală este una de referință pentru aria cauzelor de ineficacitate a contractelor, constituind o interesantă exemplificare a unei sancțiuni de drept civil „subestimate” mai ales de practicienii dreptului, și anume **sancțiunea inopozabilității** (contractelor); în ochii unora dintre cei care compară inopozabilitatea, pe de o parte, cu nulitatea, rezoluțiunea sau chiar rezilierea, pe de altă parte, prima apare de-a dreptul „benignă” sau cvasiinvizibilă...

Impactul textului de lege anterior menționat se manifestă pe un teren mult mai larg decât cel al teoriei generale a obligațiilor ori al cauzelor de ineficacitate a contractelor. Zona executării silite li se adaugă cu un rol, de cele mai multe ori, decisiv sau indispensabil, necunoașterea în profunzime a sensului sancțiunii inopozabilității riscând să facă inutil efortul, încununat de succes în fața judecătorului, al creditorului chirografar de a-și repara, prin intentarea „acțiunii pauliene”, prejudiciul cauzat lui de către debitor și terțul dobânditor din contractul încheiat în paguba creanței chirografare.

Analiza de față își propune să demonstreze acest lucru: **reglementarea este destul de vizibilă** în Codul civil, dar **eficacitatea depinde de adaptarea**, la specificul ipotezei generate de hotărârea de admitere a acțiunii, a **mecanismelor executării silite**, chiar dacă, sub acest aspect, Cartea a V-a a Codului de procedură civilă tace pe deplin.

Totodată, pentru a contura sfera de aplicare a preocupării noastre, vom preciza, de la bun început, că analiza va fi consacrată urmării silite imobiliare, nu doar pentru motivul că cele mai frecvente episoade jurisprudențiale sunt alocate acțiunilor pauliene având ca obiect acte translativ de proprietate imobiliară, cât mai ales pentru considerentul că zona imobiliară este și aceea care scoate în evidență și dificultățile de valorificare, în planul executării silite, a efectelor produse de hotărârea de admitere a acțiunii revocatorii.

Vom încerca, în cele ce urmează, să examinăm în ce măsură, pentru optimizarea șanselor de satisfacere a creanței sale, creditorul chirografar se poate prevala de hotărârea judecătorească prin care a fost declarată inopozabil sieși un contract translativ de proprietate asupra unui bun imobil încheiat de către debitor cu un terț dobânditor.

În fine, sub rezerva ca o atare distincție să fie importantă pentru o anumită temă de discuție, nu vom distinge, totuși, în analiza noastră, după cum contractul este unul cu titlu oneros ori cu titlu gratuit, premisa, una inerentă de vreme ce există o hotărâre definitivă în acest sens, fiind aceea că prin acel contract s-a creat ori s-a mărit o stare de insolvabilitate a debitorului-înstrăinător.

Analiza noastră va începe prin negarea naturii de titlu executoriu a hotărârii de admitere a acțiunii revocatorii (**pct. 1, *infra***), însă își va găsi conținutul substanțial în relevarea modului în care se manifestă, în diferitele faze ale executării silite a imobilului în legătură cu care s-a admis acțiunea pauliană, inopozabilitatea contractului încheiat în fraudă creditorului chirografar (**pct. 2, *infra***).

1. Hotărârea judecătorească de admitere a acțiunii revocatorii nu este titlu executoriu

Să începem cu o precizare „de încălzire”, căci ea nu poate fi calificată drept o... revelație: hotărârea de admitere a acțiunii revocatorii nu reprezintă titlu executoriu. Sau, mai exact, strict în raport cu mențiunea din dispozitivul hotărârii judecătorești de admitere a acțiunii revocatorii care privește soarta contractului atacat, nu se creează în sarcina vreunui dintre părți, indiferent că este vorba de debitorul înstrăinător ori de terțul dobânditor, nicio obligație corelativă unei creanțe susceptibile de executare silită în sensul art. 663 C. pr. civ.

Dacă s-au acordat și cheltuieli de judecată împotriva părților, ele corespund unor creanțe susceptibile de executare silită, deci, în privința lor, hotărârea este titlu executoriu, după cum, dacă acțiunea este respinsă, creditorul chirografar-reclamant poate fi debitorul unei executări silite pentru creanța cu titlu de cheltuieli de judecată stabilite în sarcina sa întrucât a căzut în pretenții.

Revenind la partea principală a dispozitivului hotărârii de admitere a acțiunii pauliene, trebuie să evidențiem faptul că esența sancțiunii inopozabilității față de creditorul chirografar a contractului prin care s-a creat ori, după caz, s-a mărit starea de insolvabilitate a debitorului înstrăinător este aceea că **reclamantul**, nu altul decât **creditorul chirografar prejudiciat, și-a câștigat**, de la data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești de admitere a acțiunii, **dreptul de a considera că acel contract nu s-ar fi încheiat niciodată**.

„Constată inopozabilitatea contractului” este, probabil, sintagma cea mai uzitată în hotărârile judecătorești relevante pentru analiza de față. În fond, art. 1.565 alin. (1) prima teză C. civ., precitat, o utilizează.

Formulări de genul „revocarea” contractului sau chiar „desființarea” sa nu sunt, nici ele, excluse. Prima are temei întrucâtva tot în terminologia Codului civil, nu în normele juridice cuprinse în secțiunea dedicată acestei acțiuni, ci în... denumirea secțiunii corespunzătoare din acest act normativ („Acțiunea revocatorie”). Cea de-a doua apare, la o primă vedere, ca nepotrivită, de natură să creeze chiar nedorite confuzii cu hotărâri prin care se dispune nulitatea sau rezoluțiunea, tocmai pentru că evidențiază cu putere un efect retroactiv, propriu acestor din urmă cauze de ineficacitate ale contractelor. Nepotrivirea este una doar aparentă deoarece, din punctul de vedere al creditorului chirografar-reclamant, vânzarea sau donația făcute, una sau, după caz, cealaltă în fraudă sa, se consideră a nu fi fost încheiate nu doar de la data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești de admitere a acțiunii pauliene ori de la data introducerii acestei acțiuni; **inexistența, relativă la persoana acestui reclamant, coboară în timp până la momentul încheierii contractului prejudiciabil**.

În consecință, **este de neconceput începerea unei proceduri execuționale pe temeiul hotărârii judecătorești de admitere a unei acțiuni revocatorii**, cu excepția, amintită mai sus, a cheltuielilor de judecată care ar fi stabilite, prin acea hotărâre în sarcina părâtului-debitor, a părâtului-terț dobânditor sau chiar a amândurora.

Concluzionând, admiterea acțiunii pauliene este extrem de utilă pentru creditorul chirografar, dar nu în sensul declanșării, în temeiul hotărârii, a unei executări silite, căci, în afara unor eventuale obligații, în principiu accesorii și, totodată, corelative unor creanțe susceptibile de executare silită în sensul cel mai strict al termenului (exemplul cheltuielilor de judecată este, dacă nu singurul, în orice caz cel mai la îndemână...), **decizia judecătorului de a declara inopozabil un contract nu valorează titlu executoriu**.

2. Consecința „execuțională” esențială a „inopozabilității pauliene”: creditorul are dreptul de a urmări bunul unui... „nedeitor”

A rămâne la stadiul afirmării faptului că este sau, mai corect, a fost *ab initio* inopozabil unui terț (creditorul chirografar-reclamant învingător în acțiunea revocatorie) un contract (încheiat între debitorul-transmițător și terțul dobânditor) pe care un judecător îl evaluează ca fiindu-i prejudiciabil acelui terț poate justifica surâsul

condescendent al unui practician. Surâsul ar fi cu atât mai legitim pentru un student care a parcurs tema acțiunii revocatorii, dar căruia îi este încă necunoscută materia urmăririi silite.

Umbra acestei materii este dată, totuși, chiar de dreptul substanțial. Teza finală a art. 1.565 alin. (2) C. civ., adică, practic, ultima dispoziție¹ consacrată instituției acțiunii revocatorii, face o clară referire la... teatrul de operațiuni al executării silite, precizând că „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 (*subl. ns. – B.D.*)”.

Dreptul creditorului chirografar, dobândit pe cale judiciară, de a ignora contractul pentru că a fost declarat, în favoarea sa, inopozabil de către o instanță judecătorească, contract, conform ipotezei rândurilor de față, translativ de proprietate asupra unui bun imobil reprezintă un drept sinonim cu constatarea că, din perspectiva aceluia creditor, acel contract nu există și, relativ la efectul *ex tunc* al hotărârii pronunțate în aplicarea dispozițiilor art. 1.562-1.565 C. civ., nici nu a existat vreodată.

Aplicată unui contract translativ de proprietate imobiliară, consecința imediată a acestei perspective nu poate fi decât aceea că, din punctul de vedere al aceluiași creditor, **bunul imobil menționat ca obiect al acelui contract nu a părăsit niciodată patrimoniul debitorului**, rămânând o componentă a activului său patrimonial, fără întrerupere, în toată perioada scursă între data autentificării contractului, pe de o parte, și data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești de admitere a acțiunii pauliene, pe de altă parte.

Așadar, creditorul chirografar și-a câștigat, pe cale judiciară (3-4-5 ani sau chiar mai mulți²), dreptul de a-l privi, în continuare, ca proprietar al acelui imobil pe debitorul său.

Este loc comun în literatura de specialitate încă de pe vremea Codului civil de la 1864, unul, de altfel, mult mai „zgârcit” decât succesorul său în reglementarea acțiunii revocatorii³ să se sublinieze că **această perspectivă profită creditorului învingător în acțiunea pauliană nu doar în raport cu părțile contractului revocat judiciar, ci și cu alți creditori ai aceluiași debitor**. Vechiul Cod, fie el lapidar în abordarea acestei acțiuni, oferea un suport pentru această teză, vorbind de o acțiune formulată de creditori „în numele lor personal”, în opoziție cu efectul acțiunii oblice, unul util inclusiv pentru creditorii care au stat în pasivitate.

Referindu-se la creditorii care au promovat cu succes acțiunea pauliană și, în completarea lor, la creditorii care au intervenit în litigiul respectiv, art. 1565 alin. (1) teza a doua C. civ. dispune că „aceștia vor avea **dreptul de a fi plătiți din prețul bunului**

¹ Vom reveni mai jos asupra utilității acestei dispoziții (a se vedea *infra*, **pct. 2.2.**)

² Parcurgerea fazei recursului nu afectează autoritatea de lucru judecat a unei hotărâri pronunțate după epuizarea căii de atac a apelului, dar, dacă ne referim în particular, la dispoziții din legislația secundară relevantă pentru urmărirea silită imobiliară grefată pe succesul unei acțiuni pauliene, este de notat că art. 163 alin. (3) din Ordinul Directorului A.N.C.P.I. nr. 600/2023, act normativ care, în continuare, va beneficia de atenția cuvenită, pretinde existența unei hotărâri rămase definitive.

³ Sediul materiei în vechea legislație civilă de drept comun îl reprezenta art. 975 care prevedea, cu referire la creditorii chirografari, că „ei pot asemenea, **în numele lor personal, sa atace actele viclene**, făcute de debitor în **prejudiciul drepturilor lor** (*subl. ns. – B.D.*)”.

urmărit, cu respectarea cauzelor de preferință existente între ei (*subl. ns. – B.D.*). Aplicabilă, fără discuție, și bunurilor imobile, această soluție, pentru a i se releva anvergura și impactul asupra regulilor de publicitate imobiliară, trebuie examinată în contextul situației de carte funciară a imobilului al cărui preț se distribuie⁴.

Încercând o sistematizare a celor ce urmează, vom începe prin a justifica posibilitatea urmăririi silite fără radierea din cartea funciară a dreptului de proprietate înscris în favoarea terțului dobânditor (**pct. 2.1., *infra***). Vom continua subliniind că notarea în cartea funciară a urmăririi silite rămâne o măsură de interes, chiar și în condițiile indisponibilizării imobilului, în baza Codului civil, ca urmare a notării hotărârii de admitere a acțiunii revocatorii (**pct. 2.2., *infra***), vom evidenția mijlocul specific, de sorginte substanțială, pe care terțul dobânditor îl are la dispoziție pentru a-și păstra proprietatea amenințată de creditorul învingător în acțiunea pauliană (**pct. 2.3., *infra***), pentru a lăsa la final etapa esențială în executarea silită, de dragul căreia, în fond, creditorul chirografar a cheltuit timp și bani: încasarea, în măsura cuvenită, a prețului de adjudecare (**pct. 2.4., *infra***).

2.1. O miză falsă: radierea din cartea funciară a dreptului înscris în folosul terțului dobânditor

Natura juridică particulară a acțiunii pauliene, ca acțiune în inopozabilitatea contractului atacat. Or, premisa sancțiunii inopozabilității unui contract față de terți este aceea că, între părți contractul continuă să producă efectele juridice urmărite.

Desigur, manifestarea unora dintre aceste efecte va fi paralizată și, sub acest aspect, avem în vedere, în mod deosebit, efectul translativ de proprietate, asumat de către debitorul-înstrăinător și urmărit de către cocontractantul său, terțul dobânditor al bunului imobil. Acest efect va fi compromis în cazul în care, ducând, până la ultima consecință posibilă, victoria sa din acțiunea pauliană, creditorul chirografar va conduce, prin intermediul executorului judecătoresc, urmărirea silită a imobilului obiect al acelui contract, până la momentul adjudecării lui la licitație publică de către un terț; momentul adjudecării va echivala cu momentul consumării unei evicțiuni totale suferite de către terțul dobânditor învins, alături de debitor, în acțiunea revocatorie.

Dar, în esență, **nu putem vorbi de o acțiune în nulitate, absolută ori relativă, sau de o acțiune al cărei efect să fie desființarea *inter partes* a contractului** încheiat în prejudiciul terțului-creditor chirografar.

Observația este importantă pentru a înțelege, încă o dată, că, independent de prezența, așa cum menționam mai sus⁵, riscantă sau posibil derutantă, a unei formulări de tipul „desființează contractul...” **hotărârea de admitere a acțiunii pauliene nu poate constitui temei pentru rectificarea cărții funciare** a imobilului respectiv prin radierea dreptului de proprietate înscris, în baza contractului finalmente declarat inopozabil în justiție, în favoarea terțului dobânditor. În alți termeni, gândiți în ordine... invers cronologică, capătul de cerere având ca obiect rectificarea cărții funciare prin radierea dreptului înscris în folosul pârâtului-terț dobânditor va fi respins de judecătorul investit cu acțiunea pauliană ca fiind un capăt de cerere neîntemeiat pentru că acțiunea de fond, deși întemeiată pe o cauză de ineficacitate a actului juridic, cauză concomitentă cu încheierea acelui act, așa cum este inopozabilitatea, profită numai creditorului-reclamant.

⁴ Pentru această discuție, a se vedea *infra*, **pct. 2.4.2.**

⁵ Pentru succinte observații în legătură cu modul de redactare a dispozitivului hotărârii de admitere a acțiunii revocatorii, a se vedea *supra*, **pct. 1.**

Dimpotrivă, contractul declarat inopozabil acelui creditor și creditorilor intervenienți din litigiul având ca obiect acțiunea revocatorie, își păstrează eficacitatea în raporturile dintre părțile contractante, dar și față de creditorii acelui debitor care, însă, au preferat să nu recurgă la o asemenea acțiune și nici să intervină într-una deja aflată pe rolul judecătorului.

Concret, **pentru toți ceilalți participanți la circuitul civil**, cu excepția învingătorului din acțiunea pauliană, **terțul dobânditor rămâne titularul dreptului de proprietate înscris în cartea funciară** imediat după încheierea actului translativ cu debitorul-transmițător.

Fără a staționa, prea mult, pe terenul publicității imobiliare și, în acest mod, în zona dreptului substanțial, nu putem să nu remarcăm încă o excepție de la cele două excepții recunoscute de Codul civil în raport cu principiul prezumției de existență, în patrimoniul unei anumite persoane, a unui drept real imobiliar ca prezumție dedusă din înscrierea, în favoarea ei, a acelui drept în cartea funciară.

Într-adevăr, art. 900 C. civ. are, în primul său alineat, prevăzută prezumția relativă amintită pentru ca cel de-al treilea și, totodată, ultimul alineat al aceluiași articol să stabilească, limitativ, că prezumția poate fi răsturnată fie prin admiterea acțiunii în rectificare, fie prin incidența unui anumit mod de dobândire a dreptului real care, atât între părți, cât și față de terți, este scutit de necesitatea intabulării⁶.

Or, câștigându-și dreptul de a considera că niciodată debitorul său nu și-ar fi înstrăinat imobilul către terțul dobânditor, terț în continuare înscris în cartea funciară ca proprietar, creditorul chirografar obține, ca efect al admiterii acțiunii pauliene în contradictoriu inclusiv cu acel terț dobânditor, dreptul a-l privi în continuare pe debitor ca proprietar. În mod evident, **acest beneficiu nu depinde în mod necesar de o radiere prealabilă a intabulării făcute în favoarea terțului**, dar, în același timp, nici nu se încadrează în vreuna dintre cele două excepții pe care, într-o formulare limitativă, Codul civil le consacră de la principiul prezumției existenței dreptului în favoarea celui înscris ca titular al acelui drept.

După creditorul chirografar, care inițiază executarea silită indirectă sau, în limbajul practicii, o executare silită de tip „recuperare debite”, împotriva debitorului în baza titlului executoriu, judiciar sau, după caz, extrajudiciar, un titlu preexistent victoriei în acțiunea pauliană ori chiar ulterior acestei etape⁷, mai există cel puțin trei profesioniști ai dreptului care trebuie să ia act de existența acestei a treia excepții:

a) executorul judecătoresc;

El este obișnuit să urmărească bunuri imobile care, potrivit extrasului de carte funciară, apar ca fiind proprietatea debitorului executării silite, iar nu unei terțe persoane, aceasta din urmă nefiind nici măcar un codebitor solidar sau un terț garant, fie ipotecar (cauțiunea reală), fie personal (fideiutor).

⁶ Reproducem *in terminis* cele două alineate ale articolului 900:

(1) Dacă în cartea funciară s-a înscris un drept real în folosul unei persoane, **se prezumă că dreptul există în folosul ei**. (...)

(3) **Dovada contrară se poate face numai** în cazurile prevăzute la art. 887, precum și pe calea acțiunii în rectificare (*subl. ns. – B.D.*). În esență, art. 887 C. civ., al cărui conținut nu-l mai redăm în acest loc, enumeră ipotezele de dobândire extratabulară a drepturilor reale.

⁷ Nu reprezintă o condiție de admisibilitate a acțiunii revocatorii existența, în raporturile dintre creditorul chirografar-reclamant, pe de o parte, și debitorul-pârât, pe de altă parte, a unui titlu executoriu, titlul de creanță, singur, fiind o premisă suficientă: Codul civil actual nu cere decât o creanță certă la data introducerii acțiunii (art. 1.563 C. civ.).