

## PRIVIRE COMPARATIVĂ ASUPRA EFECTELOR SIMULAȚIEI FAȚĂ DE TERȚI ÎN VECHIUL ȘI NOUL COD CIVIL

David-Domițian BOLDUȚ\*

**Abstract:** *It is noteworthy that the current Civil Code has got more provisions regarding concealment than the Civil Code from 1864. This is a notable thing in a more formalist legal system, based on specific mechanisms conferring rights and obligations regarding the rigorous form imposed frequently ad validitatem for various contracts.*

*The current Civil Code lists the persons who belong to the third party category. In regards to the consequences of concealment to third parties, it is acknowledged that the enforceability is a sanction for the secret act, which leads to inefficiency for the same act between concealment parties.*

*In the conflict of the third party, in this matter, it is noted the change of the legislature perspective in the context of giving favor to the apparent seller creditors in the detriment of the apparent acquirer creditors, is valid only if their claim was born earlier than concluding the secret act.*

**Keywords:** *concealment; third party; enforceability; inefficiency; apparent seller creditor; apparent acquirer creditor.*

**Cuvinte-cheie:** *simulație, terți, inopozabilitate, ineficace, creditorul înstrăinătorului aparent; creditorul dobânditorului aparent.*

### Introducere

Simulația este posibilă datorită principiului consensualismului și a principiului libertății contractuale. Această instituție este considerată drept una dintre formele înfrunghierii minciunii în drept.

Actuala codificare civilă alocă simulației un număr de șase articole, spre deosebire de Codul civil de la 1864, care îi consacra un singur text. În absența unei definiții legale, sarcina definirii simulației a revenit doctrinarilor.

Simulația este operațiunea juridică complexă care se realizează prin disimularea voinței reale a părților, constând în încheierea și existența concomitentă, între aceleași părți contractante, a două contracte – unul aparent sau public, creator de aparență, iar

altul secret, care dă naștere situației juridice reale dintre părți, anihilând sau modificând efectele produse în aparență în temeiul contractului public, cuprinzând, implicit sau explicit, acordul părților de a simula.<sup>1</sup>

Înainte de a trece la analiza efectelor simulației față de terți, este necesară calificarea subiectelor de drept în raport cu participarea lor la încheierea actului secret și de consecințele pe plan juridic ale actului secret și actului public.

### **Subiectele de drept în raport cu simulația**

Fundamentul diferențierii în mod diferit al subiectelor de drept în raport cu simulația îl constituie art. 1289 și art. 1290 C. civ.

#### *Art. 1289 C. civ. Efecte între părți*

(1) *Contractul secret produce efecte numai între părți și, dacă din natura contractului ori din stipulația părților nu rezultă contrariul, între succesorii lor universali sau cu titlu universal.*

(2) *Cu toate acestea, contractul secret nu produce efecte nici între părți dacă nu îndeplinește condițiile de fond cerute de lege pentru încheierea sa valabilă.*

#### *Art. 1290 C. civ. Efecte față de terți*

(1) *Contractul secret nu poate fi invocat de părți, de către succesorii lor universali, cu titlu universal sau cu titlu particular și nici de către creditorii înstrăinătorului aparent împotriva terților care, întemeindu-se cu bună-credință pe contractul public, au dobândit drepturi de la achizitorul aparent.*

(2) *Terții pot invoca împotriva părților existența contractului secret, atunci când acesta le vatămă drepturile.*

În ceea ce privește părțile simulației, calificarea lor nu ridică probleme deosebite. Dat fiind faptul că simulația ia naștere din acordul simulatoriu, care constituie o condiție *sine qua non* a acestei operațiuni, putem conchide că, în ipoteza în care vorbim de părțile actului secret, avem în vedere părțile simulației.<sup>2</sup>

Părțile simulației sunt subiectele de drept care, personal sau prin reprezentant, au participat la încheierea actului juridic secret în cadrul unei simulații și în patrimoniul ori persoana cărora se produc efectele actului.<sup>3</sup>

Categoria avânzilor-cauză reprezintă acea categorie de subiecte de drept, care, cu toate ca nu au participat la încheierea actului juridic, pot să profite de efectele acestui act sau, după caz, sunt ținute să suporte aceste efecte, datorită legăturilor juridice cu una dintre părțile aceluși act juridic.<sup>4</sup>

Această categorie de persoane se împarte în trei grupuri distincte, și anume: succesorii universali sau cu titlu universal; succesorii cu titlu particular; creditorii chirografari.

Din analiza art. 1289 alin. (1) C. civ. putem constata că legiuitorul asimilează succesorii universali sau cu titlu universal cu părțile actului juridic secret.<sup>5</sup>

Din punct de vedere al simulației, aceste două categorii de succesori, care sunt continuatorii personalității lui *de cuius*, sunt în aceeași situație cu simulanții, actul secret producând efectele scontate de către părți, fiindu-le în egală măsură și opozabil.

Cu toate că sunt asimilați părților, acești succesori au o poziție privilegiată, și anume, actul secret nu le mai este opozabil în situația în care este îndreptat împotriva drepturilor lor și îi prejudiciază. Într-o asemenea ipoteză, aceste categorii de succesori devin terți.

În ceea ce privește succesorii cu titlu particular, aceștia sunt persoanele care dobândesc un bun privit *ut singuli*.<sup>6</sup> Calitatea de a fi având-cauză nu se apreciază *in abstracto*, ci în legătură cu actele juridice încheiate de autor cu o altă persoană, anterior actului încheiat între el și succesorul cu titlu particular. Astfel, nu orice succesor cu titlu particular este și având-cauză.

În materia simulației, succesorii cu titlu particular ai simulanților sunt persoanele care dobândesc de la simulanți un drept cu privire la un bun individual determinat, bun care constituie obiectul derivat al actelor juridice componente ale simulației. Față de actul secret ei sunt considerați terți, doar actul public fiindu-le opozabil.<sup>7</sup>

Creditorii chirografari, ultima componentă a avânzilor-cauză, suferă influența actele juridice încheiate de debitorul lor cu alte persoane. Tocmai din acest motiv și datorită gajului general reglementat de art. 2324 alin. (1) C. civ. sunt tratați în această categorie. Ei au obligația de a respecta situația juridică născută din actele încheiate de debitorul lor, aceste acte fiindu-le opozabile.<sup>8</sup> În materia simulației, creditorii chirografari se transformă în terți, actul secret nefiindu-le opozabil.

Categoria terților este formată din persoanele care nu au participat direct la încheierea contractului și față de care, contractul nu își produce efecte.<sup>9</sup> În doctrina străină s-a afirmat că noțiunea de terț, respectiv cea de având-cauză sunt noțiuni generice, ele desemnând categorii de persoane cu o sferă fluctuantă.<sup>10</sup>

Pentru a face corecta delimitare a celor două categorii, în literatura de specialitate s-a pornit de la faptul că „avânzii-cauză reprezintă haina juridică pe care o îmbracă mai întâi subiectul de drept față de efectele unui act încheiat de autorul său, și numai dacă acest veșmânt nu se potrivește intereselor lor, ei îl leapădă, spre a deveni terți în raport cu actul juridic respectiv.”<sup>11</sup> Astfel, o persoană poate fi terț și având-cauză în raport cu acte juridice diferite, nefiind posibil ca aceasta să întrunească cele două calități în raport cu unul și același act juridic în simultan.

În materia simulației sfera terților are o compunere specifică. Codul civil de la 1864, în art. 1175, prevedea că actul secret nu putea genera efecte contra altor persoane. Art. 1290 C. civ. precizează cu exactitate persoanele care alcătuiesc categoria terților, și anume: succesorii universali sau cu titlu universal, succesorii cu titlu particular, creditorii înstrăinătorului aparent. Aceste categorii de persoane trebuie să se întemeieze cu bună-credință pe contractul public. Astfel, putem afirma că așa cum există noțiunea de terț specifică simulației, la fel există și noțiunea de bună-credință specifică acesteia.

Buna-credință în această materie se referă la necunoașterea de către aceștia a simulației în momentul nașterii drepturilor care pot fi afectate de către actul secret.<sup>12</sup> Rea-credință semnifică cunoașterea de către aceste persoane a simulației. Aceștia consimt asupra existenței actului secret, în acest mod ei acceptând tacit posibilitatea ca actul secret să poată afecta existența dreptului lor propriu.<sup>13</sup>

Buna-credință este considerată o condiție indispensabilă nu pentru dobândirea calității de terț, ci pentru ca persoanele respective să aibă posibilitatea de a se prevala de protecția oferită de dispozițiile din materia simulației.<sup>14</sup>

Între toate componentele categoriei terților din materia simulației există un liant, și anume acela că aceste subiecte de drept invocă în raport cu autorii simulației un drept propriu al lor, drept afectat de operațiunea juridică a simulației. Așadar, terții în această materie sunt de două feluri, și anume, cei care trebuie apărați de aparențele înșelătoare, respectiv cei cărora această aparență le este indiferentă, dreptul lor nedepinzând de aceasta. În acest mod este amendată afirmația potrivit căreia terții sunt „toate persoanele care trebuie protejate împotriva pericolelor unei aparențe înșelătoare.”<sup>15</sup>

Studiul categoriei terților în materia simulației demonstrează caracterul eterogen al acestei categorii, precum și necesitatea aflării unui criteriu comun pentru a putea fi definiți în mod unitar. Efortul identificării acestei categorii trebuie realizat, deoarece componenții săi sunt principalii beneficiari ai sancțiunii specifice materiei, și anume inopozabilitatea actului secret față de ei.

### **Efectele simulației față de terți**

Efectele simulației față de terți acoperă atât efectele în raporturile dintre părți și terți, cât și efectele în raporturile dintre terți.

Fundamentul efectelor simulației față de terți este constituit de art. 1290 C. civ., având ca model art. 1415 din Codul civil italian, unde se reglementează sancțiunea specifică simulației, și anume inopozabilitatea față de terți a actului secret și implicit a situației juridice născute din acesta, cu toate că textul are în vedere o situație relativ particulară, respectiv cea a terților care au dobândit drepturi de la un dobânditorul aparent.<sup>16</sup> Jurisprudența aferentă art. 1415 din Codul civil italian îi califică terți nu numai pe cei care au dobândit drepturi de la dobânditorul aparent, ci și pe creditori.<sup>17</sup>

#### **A) Efectele simulației în raporturile dintre părți și terți**

Principalul efect al utilizării acestei operațiuni juridice constă în inopozabilitatea actului secret față de terți, fapt prevăzut în art. 1290 alin. (1) C. civ. În funcție de sistemul de referință la care se realizează raportarea, noțiunile de opozabilitate, respectiv cea de inopozabilitate sunt plurisemantice.<sup>18</sup>

Opozabilitatea unui act juridic este concretizată în dreptul oricăreia dintre părți, precum și al avânzilor-cauză de a se întemeia pe un contract și de a solicita executarea

acestui de la cealaltă parte sau de la avânzii-cauză ai acesteia.<sup>19</sup> *Per a contrario*, inopozabilitatea desemnează lipsa acestui drept.

Aceste noțiuni au însă o altă conotație dacă sunt analizate din perspectiva terților. Așadar, opozabilitatea reprezintă dreptul părților de a solicita terților să respecte o situație juridică determinată<sup>20</sup>, pe când inopozabilitatea semnifică imposibilitatea părților de a solicita respectarea situației juridice care s-a născut din act.<sup>21</sup>

Atât art. 1280 cât și art. 1290 C. civ. protejează terții prin sancțiunea inopozabilității actului la a cărui încheiere nu au luat parte. Doctrina mai veche a afirmat că raportul dintre art. 973 C. civ. de la 1864 și art. 1175C. civ de la 1864 nu este inutilă, dat fiind faptul că reglementarea din cuprinsul art. 1175 C. civ. „, nu este decât aplicarea principiului că convențiile n-au efect decât între părțile contractante.”<sup>22</sup> Astfel putem conchide că reglementarea legală corespunzătoare simulației nu constituie o preluare *mutatis mutandis* a dispoziției referitoare la relativitatea efectelor actului juridic. Așadar, inopozabilitatea specifică simulației se traduce în dreptul terților de a considera actul secret ca și când nu ar exista, pe când în materia principiului relativității efectelor actului juridic, prin inopozabilitate se înțelege faptul că terții nu pot dobândi drepturi și nu pot fi prejudiciați prin actele juridice la încheierea cărora nu au participat.<sup>23</sup> În favoarea acestei soluții s-a afirmat că „, redactorii Codului civil au avut, deci, în vedere, nu relativitatea contractului, ci opozabilitatea acestuia, atunci când au privit simulația.”<sup>24</sup>

Așadar, față de terții din această materie, efectele actului secret nu sunt eficiente, acesta fiindu-le inopozabil. Ignorarea acestui act este justificată prin faptul că actul secret nu este cunoscut sau nu poate fi cunoscut de către terți și prin aceea că „, inopozabilitatea actului ascuns față de terți este tributul minim pe care simulanții trebuie să îl plătească pentru recursul la această tehnică.”<sup>25</sup>

Sancțiunea inopozabilității trebuie tratată pe două planuri. În prim plan, inopozabilitatea nimicește efectele generate de către actul secret, iar în plan secund, doar terților le este conferit dreptul de a invoca această sancțiune, ei putând renunța la acest lucru.<sup>26</sup>

Doctrina a ridicat problema dacă sancțiunea inopozabilității actului secret putea fi invocată atât de către succesorul cu titlu particular care a dobândit cu titlu oneros un bun, cât și de cel care a primit bunul cu titlu gratuit de la proprietarul fictiv. Temeiul acestei probleme este inspirat din materia acțiunii revocatorii sau pauliene, unde, o condiție *sine qua non* de admisibilitate este constituită de complicitatea la fraudă a terțului dobânditor cu titlu oneros, condiție care nu trebuie îndeplinită în situația terțului care a dobândit cu titlu gratuit, deoarece, în această din urmă situație, creditorul încearcă să evite un prejudiciu - *certat de damno vitando*- și cea a dobânditorului, doritor să păstreze câștigul patrimonial – *certat de lucro captando*.<sup>27</sup> Astfel, sub imperiul vechii codificări civile, succesorul cu titlu particular care a dobândit bunul cu titlu gratuit nu avea posibilitatea de a invoca inopozabilitatea actului secret.

Soluția expusă în doctrină este aplicabilă și în actuala reglementare, deoarece art. 1290 alin. (1) C. civ. enumeră printre categoriile de persoane care au posibilitatea de a

invoca inopozabilitatea actului secret, succesorii cu titlu particular. Conform principiului *ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus*, succesorii cu titlu particular sunt îndreptățiți să invoce inopozabilitatea actului secret, indiferent dacă dobândirea s-a realizat cu titlu oneros sau cu titlu gratuit. Cu atât mai mult, într-o asemenea situație nu are importanță dacă actul este cu titlu gratuit sau cu titlu oneros, ci contează doar salvagardarea raporturilor juridice, terțul trebuind să probeze doar calitatea sa de dobânditor cu titlu particular, iar nu și prejudiciul care ar rezulta din anularea actului.

Astfel, din precizările anterioare se poate deduce că inopozabilitatea reprezintă aptitudinea terților de a-și apăra drepturile bazându-se în exclusivitate pe dispozițiile cuprinse în actul public.

Pentru a putea invoca sancțiunea inopozabilității, terții trebuie să îndeplinească anumite condiții: trebuie să facă dovada că se încadrează în categoria persoanelor prevăzute de art. 1290 alin. (1) C. civ.; trebuie să dovedească un interes serios și legitim. El nu trebuie să facă dovada prejudiciului rezultat din actul secret și nici proba fraudei autorilor simulației, deoarece dispozițiile legale ale simulației sunt distincte de cele din materia acțiunii pauliene.<sup>28</sup>

Dispoziția cuprinsă în alin. (2) al art. 1290 C. civ., conferă protecție terților, efectele generate de această normă neputându-se îndrepta împotriva beneficiarilor ei. Așadar, terților le este recunoscut un drept de opțiune, care se obiectivează în conferirea beneficiului de a respinge efectele actului secret, când efectele acestuia le afectează interesele, sau în posibilitatea de a invoca în favoarea lor acest act, în măsura în care interesul lor o cere.<sup>29</sup>

Art. 1175 din Codul civil de la 1864 prevedea faptul că actul secret nu poate produce efecte „în contra altor persoane”. Din interpretarea *per a contrario*, doctrina a evidențiat posibilitatea terților de a invoca în beneficiul lor actul secret, dacă exista un interes legitim.<sup>30</sup>

Norma cuprinsă în alin. (2) al art. 1290 C. civ. este permisivă, legiuitorul recunoscând destinatarilor ei posibilitatea de a avea conduita prescrisă de ea sau de a-și alege o altă conduită, în funcție de interesele lor concrete.

Referitor la atitudinea pe care o au simulanții față de acest drept de opțiune, în doctrină s-a afirmat că aceștia „nu se pot plânge de acest tratament de favoare acordat terților, de vreme ce numai ei sunt vinovați de situația juridică ambiguă, creată de coexistența a două acte, dintre care unul aparent și altul secret.”<sup>31</sup>

Analiza acestui drept de opțiune are relevanță numai în privința terților, adică acele persoane care nu au avut cunoștință de existența actului secret. Avânzii-cauză nu pot invoca cu succes acest drept de opțiune, deoarece au avut cunoștință despre simulație.

Dreptul potestativ de opțiune al terților constituie liantul dintre categoria terților și cea a avânzilor-cauză.

Există sisteme de drept, cum ar fi cel german sau spaniol, în care nu se recunosc actului public efecte, acesta fiind nul sau inexistent. Terții nu beneficiază de un drept de

opțiune datorită faptului că acest beneficiu este recunoscut doar în situația a două acte valabile, iar nu între un act valabil și altul nul.<sup>32</sup>

În doctrină s-a afirmat că prin recunoașterea acestui drept de opțiune al terților în materia simulației, s-ar acorda acestei operațiuni juridice statutul de excepție aparentă de la principiul relativității efectelor actului juridic, simulația constituind în realitate o excepție de la principiul opozabilității actelor juridice civile.<sup>33</sup>

Consecința nemijlocită a sancțiunii inopozabilității față de terți a actului secret este ineficacitatea între actorii simulației a actului real. Acest lucru rezidă în aceea că, atâta timp cât clauzele celor două acte juridice sunt total sau parțial contrarii, producând efecte doar actul public, rezultă că actul ocult va fi total sau parțial ineficace.<sup>34</sup>

Așadar, în materia simulației, inopozabilitatea față de terți a actului secret determină ineficacitatea acestuia între părțile care l-au încheiat, actul ocult fiind eficace sub condiția rezolutorie a invocării opozabilității. Altfel spus, actul secret produce efecte atâta timp cât terții nu s-au prevalat de actul public. De îndată însă ce aceștia au optat să se preveale de actul aparent, condiția rezolutorie s-a împlinit, actul secret devenind ineficace.

Doctrina a considerat că, în această materie, condiția rezolutorie care afectează eficacitatea actului ocult între autorii simulației este considerată implicită.<sup>35</sup>

În concluzie, putem afirma că ineficacitatea are natura juridică a unei sancțiuni civile care afectează actul încheiat de către părți, tocmai din simplul motiv al creării unei aparențe juridice. Cu toate că sancțiunea specifică simulației este inopozabilitatea față de terți a actului secret, această sancțiune nu poate fi aplicată părților. Între cele două sancțiuni există un raport de cauzalitate, în sensul că odată invocată inopozabilitatea față de terți, aceasta determină ineficacitatea actului declarat inopozabil între părți.

## **B) Efectele simulației în raporturile dintre terți**

Cu privire la efectele simulației în raporturile dintre terți, este posibil să se ivească o situație atipică, situație care constă în existența unui conflict între terți, unii dintre aceștia având interesul de a invoca în favoarea lor actul public, iar ceilalți actul ocult, conflict care își are izvorul în dreptul de opțiune al terților.<sup>36</sup>

Situațiile posibile de conflict care pot apărea între terți în această materie pot fi sistematizate astfel: între creditorii chirografari ai fiecăruia dintre simulanți; între succesorul universal în calitate de moștenitor rezervatar și terțul care a dobândit bunul de la beneficiarul unei donații degrozate etc.<sup>37</sup>

Această problemă a avut o rezolvare diferită de-a lungul timpului, deoarece art. 1175 C. civ. de la 1864 nu oferea nicio soluție. Dată fiind această situație, doctrina a încercat să rezolve posibilul conflict ivit între terți, fundamentându-și soluția pe principiile generale de drept.

Pornindu-se de la principiul *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, conflictul dintre creditorul chirografar al vânzătorului aparent și dobânditorul de bună-credință al bunului de la proprietarul aparent a fost tranșat în favoarea celui dintâi,

deoarece, potrivit acestui principiu, proprietarul aparent nu putea să transmită altuia dreptul de proprietate asupra unui bun care potrivit actului secret nu este al său.<sup>38</sup>

Apoi, s-a afirmat că în cazul conflictului dintre terți, vor fi preferați aceia care își întemeiază cu bună-credință pretențiile pe actul aparent. Logica acestei soluții ține seama de împrejurarea că terții nu au cunoștință decât de actul aparent.<sup>39</sup>

În doctrina mai recentă s-a afirmat că pentru a rezolva conflictul dintre terții de bună-credință, trebuie pornit de la interpretarea părții a doua a art. 1175 C. civ. de la 1864. Așadar, s-a afirmat că: „, Dat fiind că problema ( conflictul între terți – s.n.) pune în cauză doi terți și nu un terț față în față cu un simulator, soluția conflictului nu poate fi găsită decât în teoria aparenței, mai precis în teoria pură a aparenței, și nu în cea aplicativă particulară a ei care este simulația.”<sup>40</sup>

Așadar, teoria aparenței alături de principiul *error communis facit jus* a constituit temeiul rezolvării conflictului între terți în materia simulației în favoarea terțului care s-a încrezut în aparența creată de actul public.<sup>41</sup>

Actuala codificare civilă, asemenea reglementării din Codul civil italian, reglementează efectele pe care le produce simulația față de creditorii în ipoteza în care dobânditorul aparent înstrăinează bunul ce formează obiectul simulației unui terț de bună-credință.<sup>42</sup> Putem constata că reglementarea legală utilizează pentru a denumi părțile și o titulatură specifică, și anume înstrăinător aparent, respectiv dobânditor aparent.

#### *Art. 1291 C. civ. Raporturile cu creditorii*

*(1) Existența contractului secret nu poate fi opusă de părți creditorilor dobânditorului aparent care, cu bună-credință, au notat începerea urmăririi silite în cartea funciară sau au obținut sechestru asupra bunurilor care au făcut obiectul simulației.*

*(2) Dacă există un conflict între creditorii înstrăinătorului aparent și creditorii dobânditorului aparent, sunt preferați cei dintâi, în cazul în care creanța lor este anterioară contractului secret.*

Concepția art. 1291 C. civ. este diferită de aceea pe care se întemeiază restul dispozițiilor legale incidente în materie. Această dispoziție legală și cea cuprinsă în art. 1290 C. civ. dau expresie principiului aparenței ca factor constitutiv de drept, consacrandu-se soluția că simulația nu poate fi invocată împotriva succesorilor cu titlu particular și a creditorilor chirografari care își întemeiază conduita pe actul public. În cazul ivirii unui conflict între creditorii chirografari, vor fi preferați cei care-și întemeiază conduita pe actul public. Interpretând art. 1291 alin. (2) C. civ. putem constata că, atunci când își fundamentează conduita cu bună-credință pe actul aparent, creditorii sunt obligați să suporte efectele actului secret.

Astfel, în categoria terților în această materie sunt cuprinși și dobânditorii de drepturi de la achizitorul aparent, care s-a întemeiat cu bună-credință pe actul public.

Terțul dobânditor de bună-credință la care se face referire în cuprinsul alin. (1) al art. 1290 C. civ. consider că este succesorul cu titlu particular al dobânditorului aparent în



cazul simulației.<sup>43</sup> Pentru ca actul ocult să își producă efectele în privința acestuia, el trebuie să fie de bună-credință, adică în momentul în care a contractat el să nu fi avut cunoștință de actul secret.<sup>44</sup>

Protecția terților este garantată și împotriva avânzilor-cauză ai părților, precum și față de creditorii înstrăinătorului aparent. Cred că situația creditorului înstrăinătorului aparent este una privilegiată, dat fiind faptul că acestuia nu-i poate fi opusă operațiunea juridică a simulației de către nici unul dintre ceilalți subiecți față de care ar putea avea interese contrare și cu care ar putea veni în conflict. În acest mod se asigură securitatea și stabilitate circuitului civil.<sup>45</sup>

Art. 1290 alin. (1) C. civ. vizează soluționarea conflictului între terțul de bună-credință ce a dobândit drepturi întemeindu-și pretențiile pe contractul public și celelalte categorii de persoane care sunt implicate în operațiunea simulației.<sup>46</sup>

Așa cum am afirmat, succesorii cu titlu particular ai dobânditorului aparent sunt terți față de simulației. Pentru a putea fi încadrați în această categorie, acești succesori trebuie să fie de bună-credință, adică au participat la încheierea contractului fără să cunoască faptul că actul aparent este neadevărat, dobândind drepturi de la dobânditorul aparent. Condiția bunei-credințe nu este prevăzută în mod expres, însă aceasta este de esența simulației și constituie o condiție *sine qua non* a dobândirii calității de terț.

Succesorul cu titlu particular al înstrăinătorului aparent nu va putea fi inclus în categoria terților, el păstrându-și calitatea de având-cauză al autorului său, datorită faptului că interesul acestuia este acela de a refuza efectele produse de simulație, prevalându-se în acest fel de efectele actului secret. Acești creditori chirografari sunt văzuți ca o categorie aparte de către actualul Cod civil.<sup>47</sup> Dacă până acum doctrina și jurisprudența au inclus aceste persoane în categoria terților fără nicio rezervă, în actuala reglementare aceștia rămân în categoria avânzilor-cauză, ei neputând refuza efectele actului ocult.<sup>48</sup>

Din analiza textelor legale în materie putem deduce că acești avânzi-cauză au posibilitatea de a se transfera în categoria terților, doar dacă au demarat executarea silită asupra bunului ce a format obiectul simulației sau dacă au obținut un sechestrul asupra aceluși bun.

Interesul creditorului chirografar al dobânditorului aparent este acela al invocării efectelor actului aparent, căci bunul a intrat în patrimoniul debitorului său și dorește să-l urmărească pentru a-și satisface creanța sa.<sup>49</sup>

Din art. 1291 alin. (1) C. civ. rezultă că operațiunea juridică a simulației nu le poate fi opusă de părți acestor creditori chirografari, dacă, cu bună-credință, au notat în cartea funciară începerea urmăririi silite sau au obținut un sechestrul asupra respectivului bun. Așadar, creditorii chirografari ai dobânditorului aparent, până la momentul notării în cartea funciară a demarării executării silite sau până la momentul instituirii sechestrului asupra bunurilor, fără a avea vreo relevanță bună sau rea-credință a acestora, sunt socotiți avânzi-cauză. Fiindu-le recunoscut dreptul de gaj general asupra patrimoniului debitorului lor, aceștia trebuie să respecte situația juridică generată de manifestarea de voință reală a debitorilor lor, fiindu-le pe deplin opozabile.<sup>50</sup>

Pentru ca acești creditori chirografari să poată fi calificați drept terți în raport cu simulația, trebuie să fie îndeplinite mai multe condiții.

Prima condiție are în vedere începerea executării silite sau instituirea sechestrului cu privire la bunul care formează obiectul simulației.

Procesul civil, ca vehicul al unor interese private, își are originea în opțiunea liber-asumată a reclamantului de a investi instanța cu cererea sa. Această caracteristică a procesului civil se aplică *tale quale* și în materia executării silite, făcând ca pornirea executării să depindă de existența unei solicitări a creditorului. Deci începerea executării silite are loc prin cererea creditorului care se depune la biroul executorului judecătoresc competent, dacă prin lege nu se prevede o altă modalitate de demarare a executării silite.<sup>51</sup>

În absența unei precizări referitoare la forma sechestrului instituit, consider că acesta poate fi atât un sechestrul asigurător, cât și unul judiciar. Aceste mijloace procesuale, denumite măsuri asigurătorii, au rolul de a proteja drepturile subiective civile prin indisponibilizarea bunurilor mobile și/sau imobile ale debitorului.

A doua condiție are în vedere notarea în cartea funciară potrivit art. 902. alin. (2) pct. 17 C. civ. a executării silite. În lipsa unei mențiuni referitoare la notarea în cartea funciară a sechestrului, consider că, pentru a putea fi opozabil, este necesară notarea în cartea funciară a sechestrului asigurător, dacă bunul în discuție este un bun imobil.

Ultima condiție se referă la buna-credință în momentul începerii executării silite sau a instituirii sechestrului. Buna-credință la care face referire textul legal presupune că până la momentul la care a început executarea silită sau a fost înființat sechestrul asigurător, creditorul nu a avut cunoștință de caracterul ostensibil al actului public.<sup>52</sup>

Dacă aceste condiții sunt îndeplinite în mod cumulativ, creditorul dobânditorului aparent se transformă în terț, fiindu-i recunoscută posibilitatea de a invoca inopozabilitatea actului secret în ceea ce îl privește. Mai mult, poate să treacă la satisfacerea creanței prin urmărirea bunului ce a format obiectul operațiunii juridice a simulației.<sup>53</sup>

Încadrarea creditorului chirografar al dobânditorului aparent în categoria terților dacă a început urmărirea silită sau a instituit un sechestrul asupra bunului ce a făcut obiectul simulației se poate realiza doar dacă creanța acestuia este exigibilă.

În ceea ce privește situația creditorului înstrăinătorului aparent, acesta are calitatea de având-cauză, actul secret trebuind să își producă efectele scontate pentru a urmări activul patrimonial al debitorului lui, el neavând niciun interes referitor la efectele produse de actul public.<sup>54</sup>

Conflictul dintre terți la care face referire art. 1291 alin. (1) C. civ. se ivește doar după ce creditorul chirografar al dobânditorului aparent devine terț.

Art. 1291 alin. (2) C. civ., copie fidelă a art. 1416 alin. (2) din Codul civil italian, prevede: „ Dacă există un conflict între creditorii înstrăinătorului aparent și creditorii dobânditorului aparent, sunt preferați cei dintâi, în cazul în care creanța lor este anterioară contractului secret.”

A *contrario*, putem afirma că atunci când creanța față de înstrăinătorul fictiv a luat naștere după încheierea actelor juridice care compun simulația, conflictul de interese

dintre aceștia va fi rezolvat în favoarea creditorilor dobânditorului aparent. Această soluție își are fundamentul în aceea că încrederea fondată pe realitate, adică pe actul secret, trebuie să prevaleze asupra încrederii fondate pe aparență.<sup>55</sup>

Art. 1416 alin. (1) din Codul civil italian prevede o soluție diferită de cea avansată sub imperiul art. 1319 din Codul civil italian anterior, soluție care se baza pe faptul că între creditorii înstrăinătorului aparent și cei ai dobânditorului aparent, trebuiau să fie preferați cei din urmă.<sup>56</sup>

În contextul dispoziției legale de la alin. (2) al art. 1291 C. civ., condiția bunei-credințe este lipsită de orice rațiune. În acest context ne interesează data la care s-a născut creanța creditorului împotriva înstrăinătorului fictiv. Dacă această creanță este anterioară actului secret, titularul acesteia se va putea îndestula din bunul debitorului său, el beneficiind de efectele produse de actul secret în pofida creditorului dobânditorului aparent, chiar dacă acesta din urmă a fost de bună-credință.<sup>57</sup>

Sarcina probei referitoare la data actului secret revine celui ce o invocă, conform principiului *actor incumbit probatio rei*. Aceste persoane pot face dovada cu orice mijloc de probă, deoarece sunt considerați terți față de actul secret.<sup>58</sup>

În situația existenței unui conflict între părțile simulației și terți referitoare la data actului secret, părțile vor putea face dovada acestei date în condițiile prevăzute de lege pentru data certă.

Așadar, până în momentul în care creditorul chirografar al dobânditorului aparent nu devine terț, nu avem de-a face cu un conflict de interese între cele două categorii de creditori, deoarece în calitatea lor de având-cauză, fiecare dintre aceștia este nevoit să suporte efectele actului secret.

Astfel, actul secret va produce efecte față de creditorii dobânditorului aparent, cu excepția situației în care au început cu bună-credință executarea silită cu privire la bunul – obiect al actului simulat – sau au instituit un sechestrul asigurător asupra acestuia, îndeplinind și formalitățile de publicitate. Cu toate acestea, creditorilor dobânditorului aparent le este opozabil actul secret dacă în conflictul de interese cu creditorii înstrăinătorului aparent, creanța acestora din urmă este anterioară încheierii actelor juridice componente ale simulației.<sup>59</sup>

Putem să observăm că legea nu face nicio referire cu privire la situația creditorilor dobânditorului aparent pentru ipoteza în care nu ar fi procedat la înstrăinarea bunului, însă consider că poziția acestora ar trebui să fie identică cu cea în care se realizează înstrăinarea bunului, în sensul că față de aceștia produce efecte actul secret până la momentul demarării executării silită sau cel al instituirii sechestrului asigurător asupra respectivului bun, fiind necesare și îndeplinirea condițiilor anterior analizate.

Un alt posibil conflict s-ar putea ivi cu creditorii beneficiarului ascuns în cazul unei simulații prin interpunere de persoane, legea fiind eliptică în ceea ce privește rezolvarea conflictului în această ipoteză.<sup>60</sup> Rezolvarea acestei situații se face aplicând dispozițiile art. 1291 alin. (2) C. civ.

Conflictul între terți în această situație este rezolvat în favoarea terților dobânditori cu bună-credință ai dobânditorului aparent, între aceștia și creditorii chirografari ai dobânditorului aparent neexistând un conflict, deoarece valoarea bunului înstrăinat face parte din dreptul de gaj general în temeiul subrogației reale cu titlu particular.

O abordare similară art. 1291 alin. (1) C. civ. o întâlnim în dreptul spaniol, care consacră ideea că actul public este nul sau inexistent. Conflictul dintre cele două categorii de creditori este rezolvat în sensul în care are câștig de cauză creditorul adevăratului proprietar deoarece „ s-a încrezut în solvabilitatea adevăratului proprietar, care a continuat să acționeze ca un adevărat proprietar.”<sup>61</sup>

Dreptul spaniol a admis și soluția în care erau preferați creditorii dobânditorului fictiv atunci când creanța acestora a fost executată mai înainte ca simulația să fi fost constatată în justiție.<sup>62</sup> Ideea care se înscrie în optica principiilor guvernatoare ale simulației în acest sistem de drept: dacă simulația a fost declarată, actul public nu mai poate produce niciun efect, fiind nul sau inexistent, inclusiv în ceea ce îi privește pe terți.<sup>63</sup>

În situația în care conflictul se ivește între creditorul chirografar al înstrăinătorului fictiv și cel care a dobândit bunul cu bună-credință de la proprietarul aparent, se dă câștig de cauză celui care a dobândit bunul cu bună-credință de la proprietarul aparent, acordându-se preferință dreptului de proprietate în detrimentul dreptului de creanță. În acest sistem de drept, buna-credință constituie principiul fundamental al dobândirii bunurilor de la un *non domino*.<sup>64</sup>

Sistemele de drept care consideră actul public nul deoarece este absentă voința părților de a contracta, asemenea dreptului german, celui austriac și celui elvețian, nu prezintă conflicte între terți în materia simulației, deoarece terții nu își pot întemeia pretențiile pe un act juridic nul.<sup>65</sup> Aceste persoane sunt protejate împotriva efectelor acestei operațiuni juridice de alte dispoziții legale.

Așadar, pentru aflarea răspunsului la întrebarea care dintre terți va avea câștig de cauză în această materie, este necesară determinarea categoriei terților. Potrivit principiilor generale ale dreptului civil, buna-credință este prezumată, iar fiindcă aceasta determină calitatea de terț în materia simulației, putem deduce că și calitatea de terț este prezumată.<sup>66</sup>

Din cele arătate anterior, am putut constata că între un terț și un având-cauză ai simulanților nu poate exista un conflict. Cel dintâi este protejat de dispozițiile art. 1290 C. civ., pe când celui din urmă îi este oprit să se prevaleze de respectiva normă legală.<sup>67</sup>

Doctrina franceză a arătat că „ dacă unul dintre terți este de rea-credință sau nu va avea dreptul să invoce aparența, sau aceasta va fi invocată în contra sa; în ambele cazuri problema conflictului nu s-ar pune. Deci conflictul care poate să apară va fi între doi terți de bună-credință.”<sup>68</sup>

În situația în care actul public a făcut obiectul unor înregistrări în registrele de publicitate imobiliară, se impun câteva precizări.

Dacă există o înstrăinare fictivă, actul de vânzare-cumpărare, care este actul public, este înregistrat în registrul de publicitate imobiliară, dobânditorul aparent poate să înstrăineze drepturile ce nu îi aparțin în realitate sau poate constitui dezmembrăminte ale

proprietății ori ipoteci în favoarea unui succesor cu titlu particular, acesta din urmă putându-și fundamenta dobândirea dreptului tabular pe principiul publicității integrale a drepturilor reale și a opozabilității înscrierilor în cartea funciară.<sup>69</sup>

Cu toate că în art. 885 C. civ. se prevede că drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului sau a faptului care a justificat înscrierea, această dispoziție legală nu este aplicabilă deoarece art. 56 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil prevede că respectiva dispoziție legală va avea aplicabilitate numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială.

Asemenea sistemului de publicitate imobiliară reglementat de Decretul-lege nr. 115/1938, actuala reglementare prevede că după ce prevederile art. 885 C. civ. vor avea aplicabilitate, este exclus ca un terț să contracteze cu un dobânditor neintabulat, datorită efectului constitutiv al înregistrării în cartea funciară.<sup>70</sup>

Astfel, dacă terțul încheie actul cu un dobânditor aparent, dar care este intabulat, pentru acesta regulile simulației nu mai prezintă nici un interes. Buna-credință a dobândirii unui drept tabular se apreciază *in concreto*, adică raportarea se face la cunoașterea sau posibilitatea cunoașterii efective a împrejurării că există o neconcordanță între cuprinsul cărții funciare și situația reală a imobilului. Alin. (2) al art. 901 C. civ. enumeră condițiile pe care trebuie să le îndeplinească terțul pentru a fi considerat de bună-credință, și anume: nu a fost înregistrată în cartea funciară nicio acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare; din cuprinsul cărții funciare nu rezultă nicio cauză care să justifice rectificarea acesteia în favoarea unei alte persoane și nu a cunoscut inexactitatea cuprinsului cărții funciare pe altă cale. Aceste condiții sunt asemănătoare cu prevederile din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare.<sup>71</sup> Cunoașterea inexactității cărții funciare pe orice altă cale constituie un criteriu de apreciere *in concreto* a bunei sau relei-credințe a terțului dobânditor<sup>72</sup>, lucru care reprezintă revenirea la dispozițiile cuprinse în Decretul-lege nr. 115/1938.<sup>73</sup> Momentul la care se face raportarea faptului dacă terțul dobânditor este de bună sau de rea-credință este cel al înregistrării cererii de înscriere a dreptului, iar nu acela al încheierii actului juridic care a stat la baza înscrierii.<sup>74</sup>

De principiu, soluția prezentată anterior nu este absolută. Partea interesată va putea intenta o acțiune în rectificare de carte funciară, fapt care va periclita dreptul subdobânditorului și va aduce pe tărâmul utilului invocarea dispozițiilor legale privitoare la simulație.<sup>75</sup> Atâta timp cât acțiunea în rectificare nu este prescrisă, dreptul terțului dobânditor de la proprietarul aparent este pus sub semnul întrebării, deoarece adevăratul proprietar poate introduce o asemenea acțiune, punând în discuție dacă actul prin care s-a dobândit bunul respectiv este valabil.

Dacă însă adevăratul proprietar introduce acțiunea în rectificare în interiorul termenelor stabilite de lege, pretinzând existența simulației, terțul subdobânditor va putea folosi drept apărare sancțiunea inopozabilității actului secret.<sup>76</sup>

## Concluzii

Sub imperiul codificării civile anterioare, doctrina era neunitară în privința rațiunii textului art. 1175. Rostul reglementării a fost considerat uneori sancționarea minciunii juridice, iar alteori ocrotirea bunei-credințe ori securitatea circuitului civil.

Actuala reglementare a urmărit să ofere soluții efectelor produse de aparența juridică. Noutățile aduse privesc îndeosebi categoria terților în materie și rezolvarea conflictului dintre terți

În ceea ce privește categoria terților în domeniul simulației, se poate observa că ea se află într-o dinamică permanentă, persoanele care o alcătuiesc diferind de terții din materia efectelor contractului.

În privința creditorilor chirografari, spre deosebire de vechea reglementare care îi plasa în categoria terților, noile dispoziții legale îi plasează în categoria avânzilor-cauză, tranșând astfel un posibil conflict între creditorii chirografari ai părților, respectiv un posibil conflict între acești creditorii chirografari și terții care s-au întemeiat cu bună-credință pe efectele actului public și care au dobândit drepturi de la un dobânditor aparent.

Creditorii chirografari sunt obligați să suporte efectele manifestării de voință ale debitorului lor, iar, atunci când încep urmărirea silită sau indisponibilizează bunurile din patrimoniul debitorului lor, se pot prevala de sancțiunea inopozabilității actului secret, firește, dacă sunt îndeplinite și celelalte condiții prevăzute de lege.

---

\* Notar stagiar, CNP Cluj; davidboldut@yahoo.com.

<sup>1</sup> A se vedea L. Pop, *Tratat de drept civil. Obligațiile. Contractul*, vol. II, Ed. Universul juridic, București, 2009, p. 616

<sup>2</sup> A se vedea F. A. Baias, *Simulația. Studiu de doctrină și jurisprudență*, Ed. Rosetti, București, 2003, p. 130

<sup>3</sup> F. A. Baias, *op. cit.*, p. 133

<sup>4</sup> A se vedea G. Boroi, C. A. Angheliescu, *Curs de drept civil. Partea generală*, Ed. Hamangiu, București, 2011, p. 208

<sup>5</sup> Succesorii universali sunt cei care dobândesc de la autorul lor întregul patrimoniu, ei continuând personalitatea autorului lor, exercitând drepturile acestuia și fiind ținuți de executarea obligațiilor sale, inclusiv cele născute din acte juridice secrete. Această soluție se aplică *mutatis mutandis* și succesorilor cu titlu universal, aceștia dobândind de la autorul lor doar o fracțiune din patrimoniu. Pentru mai multe explicații cu privire la cele două categorii de succesori, a se vedea C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, A. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, Ed. All, București, 1998, vol. I, p. 178, vol. III, p. 849

<sup>6</sup> *idem*, vol. II, p. 854

<sup>7</sup> F. A. Baias, *op. cit.*, p. 136

<sup>8</sup> A se vedea L. Pop, I.-F. Popa, S. I. Vidu, *Tratat elementar de drept civil. Obligațiile*, Ed. Universul juridic, București, 2012, p. 184-185

<sup>9</sup> *idem*, p. 186

<sup>10</sup> A se vedea Ph. Malaurie, L. Aynès, *Droit civil. Les obligations*, Édition Cujas, Paris, 1997, p. 400; Fr. Terré, Ph. Simler, Y. Lequette, *Droit civil. Les obligations*, Ed. Dalloz, 1993, p. 461

<sup>11</sup> F. A. Baias, *op. cit.*, p. 139

<sup>12</sup> A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. All, București, 1995, p. 77

- <sup>13</sup> A se vedea C. A. Diaconu, *Principiul inopozabilității contractelor față de terți. Noțiunea de terț*, Ed. Lumina Lex, București, 1999, p. 93
- <sup>14</sup> C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, A. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 856
- <sup>15</sup> A se vedea G. Wiederkehr, *Théorie des contre-lettres. Simulation*, în *Jurisclasseur civil*, Fasc. 138, Paris, 1985, p. 17
- <sup>16</sup> A se vedea F. A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coord.), *Noul Cod civil. Comentarii pe articole*, Ed. C.H. Beck, București, 2012, p. 1357
- <sup>17</sup> A se vedea L. Ciafardini, F. Izzo, *Codice civile annotato con la giurisprudenza*, IX edizione, Edizione Giuridiche Simone, Napoli, 2008, p. 1581
- <sup>18</sup> A se vedea I. Deleanu, *Opozabilitate- considerații generale*, în *Dreptul*, nr. 7/2001, p. 87-88
- <sup>19</sup> *ibidem*
- <sup>20</sup> *ibidem*
- <sup>21</sup> F. A. Baias, *op. cit.*, p. 177
- <sup>22</sup> A se vedea D. Alecsandrescu, *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român în comparațiune cu legile vechi și cu principalele legislațiuni străine*, Tipografia Națională, Iași, tomul VII, p. 164
- <sup>23</sup> A se vedea A Weill, *Les obligations*, Ed. Dalloz, Paris, 1986, p. 187-188
- <sup>24</sup> A se vedea P. Vasilescu, *Privire asupra acțiunii în simulație*, în *Revista de drept comercial*, nr. 7-8/1998, p. 28
- <sup>25</sup> *idem*, p. 29
- <sup>26</sup> *ibidem*; M. Planiol, G. Ripert, *Traité élémentaire de droit civil français*, Ed. LGDJ, Paris, 1930, p. 464-465
- <sup>27</sup> A se vedea J. L. Lacruz Berdejo, *Derecho de obligaciones*, volumen primero, Ed. Dykinson, Madrid, 2000, p. 411 ; M. Carcaba Fernandez, *La simulación en los negocios jurídicos*, Libería Bosch, Barcelona, 1986, p. 143
- <sup>28</sup> F. A. Baias, *op. cit.*, p. 183-184
- <sup>29</sup> A se vedea H. et L., J. Mazeaud, Fr. Chabas, *Leçons de droit civil*, Tom. II, vol. I, „ *Obligations. Théorie générale*”, Ed. Montchrestien, Paris, 1991, p. 943; D. Alecsandrescu, *op. cit.*, tomul VII, p. 166; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, A Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 856-857
- <sup>30</sup> F. A. Baias, *op. cit.*, p. 184
- <sup>31</sup> A se vedea D. Cosma, *Teoria generală a actului juridic civil*, Ed. Științifică, București, 1969, p. 407
- <sup>32</sup> M. Carcaba Fernandez, *op. cit.*, p. 147
- <sup>33</sup> D. Cosma, *op. cit.*, p. 413
- <sup>34</sup> *idem*, p. 415-417
- <sup>35</sup> F. A. Baias, *op. cit.*, p. 189
- <sup>36</sup> C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 77
- <sup>37</sup> F. A. Baias, *op. cit.*, p. 190
- <sup>38</sup> A se vedea Tr. Ionașcu, *Ideea de aparență și rolul său în dreptul civil modern*, Universitatea din București, Facultatea de Drept, 1943, p. 793-798
- <sup>39</sup> C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 78; D. Cosma, *op. cit.*, p. 408; L. Pop, *op. cit.*, p. 130
- <sup>40</sup> A se vedea J. Ghestin, C. Jarmin, M. Billiau, *Traité de droit civil. Les effets du contrat*, LGDJ, 1994, p. 590
- <sup>41</sup> P. Vasilescu, *Drept civil. Obligațiile*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 496
- <sup>42</sup> F. Giovanni, *Della simulazione di effetti negoziali*, Ed. CEDAM, Padova, 1992, p. 111
- <sup>43</sup> P. Vasilescu, *op. cit.*, p. 510

- <sup>44</sup> A se vedea M. Tiziana, *La simulazione del contratto*, Ed Giuffrè, Milano, 1999, p. 172
- <sup>45</sup> F. Giovanni, *op. cit.*, p. 138
- <sup>46</sup> A se vedea L. A. Postelnicu, *Efectele simulației în ceea ce îi privește pe creditorii chirografari în actuala și viitoarea reglementare a Codului civil*, în Revista Forumul Judecătorilor, nr. 1/2011, p. 133
- <sup>47</sup> P. Vasilescu, *op. cit.*, p. 508
- <sup>48</sup> F. Giovanni, *op. cit.*, p. 138
- <sup>49</sup> M. Tiziana, *op. cit.*, p. 173
- <sup>50</sup> *ibidem*
- <sup>51</sup> A se vedea I. Deleanu, V. Mitea, S. Deleanu, *Noul Cod de procedură civilă*, vol. II, Ed. Universul juridic, 2013, p. 67
- <sup>52</sup> F. Giovanni, *op. cit.*, p. 138
- <sup>53</sup> *ibidem*
- <sup>54</sup> A se vedea F. Galgano, *Diritto civile e commerciale*, vol. II, tomul I, Casa Editrice Dott. A. Milani, Padova, 1990, p. 331
- <sup>55</sup> *ibidem*
- <sup>56</sup> A se vedea F. Ferrara, *Delle simulazioni nei negozi giuridici*, Societa Editrice Libreria, Milano. 1909, p. 299
- <sup>57</sup> F. Galgano, *op. cit.*, p. 331
- <sup>58</sup> F. A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coord.), *op. cit.*, p. 1359-1360
- <sup>59</sup> *ibidem*
- <sup>60</sup> P. Vasilescu, *op. cit.*, p. 509; P. Vasilescu, *Relativitatea actului juridic*, Ed. Universul juridic, București, 2008, p. 305
- <sup>61</sup> A se vedea F. de Castro y Bravo, *El negocio juridico*, Civitas, Madrid, 1997, p. 365
- <sup>62</sup> M. Caraba Fernandez, *op.cit.*, p. 152
- <sup>63</sup> *ibidem*
- <sup>64</sup> *idem*, p. 153
- <sup>65</sup> A se vedea A Rieg, *Le role de la volonté dans l'acte juridique en droit civil français ey allemande*, Ed. LGDJ, Paris, 1961, p. 515-518; Fr. Ferrand, *Droit privé allemand*, Ed. Dalloz, Paris, 1997, p. 245
- <sup>66</sup> F. A. Baias, *op. cit.*, p. 194
- <sup>67</sup> L. Pop, I.-F. Popa, S. I. Vidu, *op. cit.*, p. 235
- <sup>68</sup> A se vedea M. Dagot, *La simulation en droit privé*, Thèse pour le doctorat, LGDJ R. Pichon et R. Durand-Auzias, Paris, 1967, p. 284 *apud*. F. A. Baias, *op. cit.*, p. 196
- <sup>69</sup> Acest exemplu este dat și în doctrina italiană. A se vedea R. Pacia, *La pubblicità degli atti simulati nei rapporti fra simulato alienate e creditori o aventi causa dal titolare apparente*, în Rivista di diritto civile, nr. 6/2011, p. 817-837; P. Vasilescu, *Relativitatea...*, p. 294-296
- <sup>70</sup> A se vedea A. A. Chiș, *Publicitatea imobiliară în concepția noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 173-202
- <sup>71</sup> A se vedea M. David, *Buna-credință și acțiunile de carte funciară*, în SUBB nr. 2/2006, p. 136 și urm.
- <sup>72</sup> Noțiunea se referă la terțul subdobânditor
- <sup>73</sup> A se vedea M. Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară*, ed. a II-a, Ed. Universul juridic, București, 2011, p. 382
- <sup>74</sup> A. A. Chiș, *op. cit.*, p. 234
- <sup>75</sup> M. Nicolae, *op. cit.*, p. 321-324
- <sup>76</sup> F. A. Baias, *op. cit.*, p. 188