

1) **În cazul în care are loc prelungirea tacită a unui contract de închiriere având ca obiect un spațiu cu destinație de birouri:**

- a) închirierea va continua până la expirarea unui termen identic cu cel convenit prin contractul inițial dintre părți  
(0%)
- b) locatorul beneficiază de garanția ipotecii care însoțise contractul inițial  
(100%)**
- c) locatorul va putea denunța oricând contractul, în baza unei notificari, acordând un preaviz  
(100%)**
- d) închirierea va înceta în cazul în care se va anula titlul locatorului  
(100%)**

2) **Înstrăinarea unui bun cu nesocotirea dreptului de preempțiune al titularului unui asemenea drept va putea atrage următoarele sancțiuni, la cererea titularului dreptului:**

- a) obligarea la daune interese a celui care a înstrăinat bunul cu nesocotirea dreptului de preempțiune  
(100%)**
- b) nulitatea relativă a contractului de vânzare-cumpărare, concomitent cu substituirea titularului în drepturile cumpărătorului  
(0%)
- c) substituirea titularului în drepturile cumpărătorului, concomitent cu despăgubirea cumpărătorului de către titularul dreptului de preempțiune cu echivalentul prețului plătit de acesta vânzătorului  
(0%)
- d) nulitatea relativă a contractului de vânzare-cumpărare, chiar dacă acesta este terț față de actul de înstrăinare  
(0%)

3) **Operațiunea de calificare a unui contract**

- a) nu presupune existența unei simulații între părțile contractante  
(100%)**
- b) poate avea ca rezultat considerarea unui contract ca fiind nenumit  
(100%)**
- c) va avea ca efect determinarea setului de reguli care va guverna contractul  
(100%)**
- d) va fi posibilă numai dacă este anulat contractul a cărei calificare se solicită  
(0%)

4) **În ipoteza în care intervin transmisiuni succesive ale unui bun, de la proprietarul A, trecând prin patrimoniul lui B și C, ajungând în final la D, sunt corecte următoarele enunțuri:**

a) dacă bunul a fost donat de la A la B, iar mai apoi prin vânzări succesive a ajuns în proprietatea lui D, D va putea angaja obligația de garanție contra evicțiunii împotriva oricăruia dintre cei trei proprietari anteriori menționați (A, B, C), dacă dreptul terțului evingător este anterior dreptului lui A

(0%)

b) dacă bunul a fost vândut de A lui B pentru prețul de 20.000 lei, donat de B lui C și vândut de C către D pentru prețul de 22.000 lei, D va putea solicita suma de 22.000 lei de la A, pe calea acțiunii directe, dacă dreptul terțului evingător este anterior dreptului lui A

(0%)

c) dacă vânzătorul A s-a exonerat conform contractului de vânzare încheiat cu B de obligația de garanție contra evicțiunii, iar mai apoi, prin vânzări succesive (B, C) bunul a ajuns la D, D va avea acțiune directă împotriva lui A, clauza de exonerare înscrisă în contractul dintre A și B neputând fi invocată în raport cu D. (dreptul terțului evingător este anterior dreptului lui A)

(0%)

**d) în ipoteza în care bunul a fost donat lui D de către C, iar între A și B, B și C dreptul de proprietate a fost transmis prin intermediul unor vânzări, D va putea angaja obligația de garanție a lui A, chiar dacă nu dispune de o astfel de acțiune împotriva lui C, desigur dacă dreptul terțului evingător este anterior dreptului lui A**

**(100%)**

5) **Revocarea unei donații (având ca obiect un imobil) pentru ingraturdine:**

a) nu poate interveni niciodată la solicitarea moștenitorilor donatorului, aceștia putând doar continua acțiunea începută de donator în timpul vieții sale

(0%)

**b) nu afectează drepturile reale constituite în favoarea terților de către donatar, anterior cererii de revocare, în ipoteza în care donația este una obișnuită (fără sarcini)**

**(100%)**

c) poate fi solicitată și în raport cu moștenitorii donatarului, dacă la momentul decesului donatarului nu expirase termenul de un an pentru promovarea acțiunii

(0%)

**d) nu afectează drepturile reale constituite în favoarea terților de către donatar în ipoteza în care donația a fost una cu sarcini**

**(100%)**

6) **Obligația de predare a bunului vândut ce incumbă vânzătorului:**

a) este o obligație de a da

(0%)

**b) implică, de regulă, predarea fructelor ce vor fi culese de vânzător între momentul acordului de voință și momentul remiterii materiale a bunului vândut**

**(100%)**

**c) uneori se poate realiza și fără a mai avea loc remiterea materială a bunului în temeiul contractului de vânzare-cumpărare**

**(100%)**

d) poate fi suspendată, cât timp cumpărătorul nu a ieșit din starea de insolabilitate - avută și la momentul contractării - și care îl împiedică să efectueze plata

(0%)

**7) Dreptul convențional de preempțiune constituit pentru încheierea unui contract de vânzare:**

- a) poate fi făcut opozabil unui terț exclusiv prin înscrierea dreptului în sistemele organizate de publicitate legală  
(0%)
- b) poate fi exercitat de moștenitorii titularului într-un interval de timp de cel mult 5 ani de la data decesului titularului  
(0%)
- c) va putea fi exercitat în termenul general de prescripție de 3 ani de la data constituirii sale, în absența unui termen convențional, chiar dacă clauza de constituire a dreptului este cuprinsă într-un contract de locațiune încheiat pe durata unui an de zile  
(0%)
- d) va determina ca o convenție de vânzare încheiată de vânzător cu un terț să fie considerată a fi sub condiție suspensivă, chiar dacă părțile contractului de vânzare-cumpărare nu au avut reprezentarea încheierii convenției lor sub condiție suspensivă**  
(100%)

**8) Darul manual:**

- a) este forma de donație care se întâlnește în ipoteza în care donatorul remite direct o sumă de 10.000 lei vânzătorului unor bijuterii către un cumpărător pentru care donatorul face plata  
(0%)
- b) este un contract real**  
(100%)
- c) poate avea ca obiect un autoturism în valoare de 20.000 lei, chiar dacă există un sistem de evidență (înmatriculare) pentru autoturisme**  
(100%)
- d) poate privi dreptul de uzufruct asupra unui bun mobil corporal în ipoteza în care valoarea bunului este de 5.000 lei**  
(100%)

**9) În cazul vânzării cu opțiune de răscumpărare:**

- a) vânzătorul trebuie să consemneze la dispoziția cumpărătorului, anterior exercitării opțiunii, prețul integral al răscumpărării, precum și toate cheltuielile legate de încheierea și executarea contractului de vânzare  
(0%)
- b) la momentul exercitării opțiunii se realizează transferul dreptului de proprietate de la cumpărător la vânzător  
(0%)
- c) prețul răscumpărării poate fi mai mare decât prețul vânzării plus cheltuielile legate de încheierea contractului de vânzare și realizarea formelor de publicitate**  
(100%)
- d) titularul dreptului de răscumpărare poate dispune de dreptul său, transmițându-l unei terțe persoane  
(0%)

- 10) În măsura în care între A și B a intervenit un contract de închiriere, sub semnătură privată înregistrat la organele fiscale, având ca obiect o locuință:
- a) evacuarea chiriașului B se va putea face pe baza contractului de închiriere, atunci când a expirat termenul de închiriere  
(100%)
  - b) în cazul unei cesiuni a contractului de închiriere (consimțite în prealabil, prin contractul de locație), locatorul A îl va putea urmări atât pe locatarul inițial B cât și pe cesionar pentru plata chiriei, aceștia răspunzând solidar pentru plata chiriei  
(0%)
  - c) în caz de subînchiriere a locuinței, locatorul A îl va putea urmări pe sublocatar pentru plata chiriei  
(100%)
  - d) persoanele care locuiesc împreună cu B vor putea fi evacuate din clădire la același moment la care este evacuat pe baza unui titlu legal B, doar dacă locuiesc fără titlu cu B  
(0%)
- 11) În cazul unui contract de întreținere încheiat între A și B, prin care B se obligă să presteze întreținere față de A și soția acestuia C, pe timpul vieții lor (întreținerea fiind prestată până la decesul lui A față de ambii întreținuți):
- a) creditorii lui C vor putea promova, pe cale oblică, o acțiune care să urmărească obligarea lui B la executarea contractului  
(100%)
  - b) C, fiind terț față de contract, nu poate pretinde decât executarea silită a obligației de întreținere, nu și rezoluțiunea contractului încheiat între A și B  
(0%)
  - c) neexecutarea obligației de întreținere față de C, ulterior decesului lui A, permite lui C să solicite rezoluțiunea contractului de întreținere, fără ca B să poată invoca rezoluțiunea parțială a contractului pe considerentul că el și-a executat obligația față de A  
(100%)
  - d) dacă C optează pentru executarea silită a contractului se va produce transformarea în bani a obligației de întreținere, posibil la un quantum superior echivalentului în lei a întreținerii neprestate în natură  
(100%)

12) O clauză contractuală cuprinsă într-un antecontract de vânzare-cumpărare valabil încheiat, având ca obiect un imobil, cu următorul conținut: „În cazul în care promitentul cumpărător nu se prezintă la notar la termenul fixat pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare va pierde sumele achitate cu titlu de avans din preț până la acel moment în favoarea promitentului-vânzător, iar dacă promitentul-vânzător nu s-ar prezenta la notar pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare va fi obligat la restituirea dublului sumelor încasate în temeiul antecontractului”:

a) ar putea fi eficientă numai în situația în care neprezentarea la notar este datorată unei conduite culpabile a promitentului vânzător, respectiv a promitentului-cumpărător  
(100%)

b) permite promitentului-vânzător să refuze prezentarea la notar pentru încheierea actului, fiind însă obligat într-un asemenea caz la restituirea dublului sumelor încasate  
(0%)

c) lasă deschisă creditorului obligației neexecutate să solicite pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic de înstrăinare în cazul în care debitorul nu s-ar prezenta la notar pentru perfectarea actului la termenul fixat  
(100%)

d) va produce efecte în cazul în care creditorul obligației neexecutate a solicitat rezoluțiunea antecontractului pentru neprezentarea debitorului la notar în vederea încheierii actului  
(100%)

13) Printr-o clauză introdusă în contractul de vânzare-cumpărare, obligația de garanție contra evicțiunii:

a) poate fi valabil înlăturată, vânzătorul fiind într-o asemenea situație, de regulă, scutit inclusiv de obligația de restituire a prețului încasat  
(0%)

b) nu poate fi înlăturată, dacă evicțiunea își are sursa într-o faptă personală a vânzătorului  
(100%)

c) este funcțională, chiar pentru ipoteza în care vânzătorul a cunoscut motivul de evicțiune, în măsura în care părțile au convenit ca excluderea garanției să opereze și într-o astfel de ipoteză (al cunoașterii de către vânzător a motivului de evicțiune)  
(0%)

d) poate fi valabil înlăturată independent de buna sau reaua-credință a vânzătorului în privința cunoașterii motivului de evicțiune  
(0%)

14) În cazul în care printr-un contract autentic de mandat fără reprezentare A îl împuternicește pe B să încheie cu C un contract prin care să dobândească dreptul de proprietate asupra unui imobil aparținând lui C, iar B încheie contractul de vânzare-cumpărare în numele său și înscrie dreptul de proprietate asupra imobilului pe numele său în cartea funciară:

a) dacă B decedează după ce imobilul a fost înscris pe numele său în cartea funciară, moștenitorii lui B pot fi obligați de A la transmiterea dreptului de proprietate către acesta (A) (100%)

b) B poate opta să denunțe unilateral mandatul și să nu își îndeplinească prin urmare obligația de a transmite dreptul de proprietate către A, desigur plătiind daune interese către A (0%)

c) dar mai apoi nu înțelege să transmită dreptul de proprietate către A, acesta (A) va putea solicita instanței pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de transmitere a dreptului de proprietate (100%)

d) dacă imobilul este înscris în cartea funciară pe numele lui B, creditorii lui B vor putea declanșa proceduri judiciare împotriva lui B care să vizeze inclusiv imobilul în cauză, în dauna mandantului A, chiar dacă creanța lor este născută dintr-un înscris cu dată certă ulterioară încheierii contractului de mandat (0%)

15) Revocarea mandatului este posibilă:

a) dacă părțile au convenit cu privire la irevocabilitatea mandatului, revocarea va produce efecte chiar dacă nu poate fi reținută vreo culpă a mandatarului în executarea mandatului (100%)

b) chiar dacă mandatarul urmează a fi remunerat pentru serviciile prestate (100%)

c) și prin act autentic, nu doar sub semnătură privată, în ipoteza în care mandatul a fost acordat pe baza unei procuri sub semnătură privată (100%)

d) chiar dacă părțile au înscris în contract o clauză prin care au convenit asupra imposibilității revocării mandatului (100%)

16) **Pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract este posibilă în următoarele situații:**

- a) A i-a promis lui B printr-un pact de opțiune valabil încheiat vânzarea unui imobil, iar ulterior ridicării opțiunii de către B în condițiile legii, A nu mai este de acord cu vânzarea  
(0%)
- b) s-a încheiat o promisiune de donație a unui imobil în formă autentică, iar ulterior promitentul donator nu dorește perfectarea contractului  
(0%)
- c) **A i-a promis lui B, că îi va lăsa în continuare la dispoziție autoturismul său spre folosință, cu titlu gratuit, pentru a-l folosi încă un an de zile, iar ulterior acestei înțelegeri verbale A a revenit nejustificat asupra deciziei inițiale**  
(100%)
- d) **când s-a încheiat o promisiune unilaterală de cumpărare în formă autentică cu privire la un imobil și, ulterior ridicării opțiunii, promitentul nu dorește autentificarea contractului de vânzare-cumpărare**  
(100%)

17) **În materia contractului de vânzare-cumpărare:**

- a) **contractul ce are ca obiect bunuri de gen este valabil încheiat încă din momentul acordului de voință al părților asupra bunurilor și prețului, chiar dacă operațiunea de cântărire, numărare sau măsurare, necesară individualizării bunurilor, ar avea loc ulterior manifestării de voință a părților**  
(100%)
- b) transferul dreptului de proprietate asupra bunului mobil vândut se poate realiza exclusiv din patrimoniul vânzătorului  
(0%)
- c) exclusiv doar în cazul în care obiectul contractului îl constituie un bun imobil (teren sau construcție) legea impune *ad validitatem* forma autentică a contractului de vânzare-cumpărare, nu și în cazul altor vânzări  
(0%)
- d) **efectele rezoluției unilaterale a contractului generate de neîndeplinirea obligației de plată a prețului nu vor fi în toate cazurile identice cu efectele rezoluției judiciare a contractului**  
(100%)

**18) Este lovit de nulitate absolută totală contractul de donație:**

- a) care are ca obiect bunuri mobile, iar evaluarea bunurilor mobile s-a făcut printr-un act sub semnătură privată, iar nu printr-un act autentic  
(0%)
- b) care conține o clauză în temeiul căreia donatorul și-a rezervat dreptul de a impune donatarului înstrăinarea, către o anumită persoană, aleasă de donator, a doi cai dintre cei patru care au constituit obiectul donației  
(0%)
- c) în ipoteza în care donatorul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de donație timp de zece zile de la data încheierii contractului, dar anterior predării bunului către donatar (100%)**
- d) care nu este înregistrat de notarul public în registrul național notarial ținut în format electronic potrivit legii;  
(0%)

**19) În cazul contractului de antrepriză:**

- a) decesul beneficiarului determină încetarea contractului  
(0%)
- b) beneficiarul nu ar putea să fie acționat de un terț prejudiciat de activitatea antreprenorului în temeiul răspunderii comitentului pentru fapta prepusului (100%)**
- c) în afară de stipulație contrară, dacă obiectul convenției este reprezentat de realizarea unei lucrări, prețul trebuie plătit la momentul recepției lucrării (100%)**
- d) lucrătorii neplătiți de antreprenor se pot îndrepta împotriva beneficiarului lucrării pentru recuperarea sumelor cuvenite chiar dacă beneficiarul a plătit anticipat prețul antreprizei  
(0%)

**20) În ipoteza în care o vânzare ar fi lovită de nulitate:**

- a) obiectul vânzării nu are nicio influență asupra consecințelor nulității contractului în raport cu terții dobânditori ai bunului  
(0%)
- b) partea din vina căreia ar fi pronunțată nulitatea poate fi obligată la plata unor daune interese în favoarea cocontractantului (100%)**
- c) restituirea prestațiilor se va putea solicita în termen de cel mult 3 ani din momentul încheierii contractului  
(0%)
- d) cei cărora le este interzis să cumpere ori să vândă nu pot cere anularea vânzării nici în nume propriu, nici în numele persoanei ocrotite (100%)**



**21) Pentru a se putea pronunța de instanță rezoluțiunea unui contract de vânzare pentru neîndeplinirea obligației de plată a prețului:**

- a) lucrul vândut trebuie să se găsească în patrimoniul cumpărătorului la momentul promovării acțiunii (0%)
- b) cumpărătorul trebuie să fie pus mai întâi în întârziere pentru îndeplinirea obligației de plată printr-o notificare expediată printr-un executor judecătoresc (0%)
- c) vânzătorul trebuie să facă dovada creanței sale și să demonstreze cu înscrisuri, martori etc. că neexecutarea obligației de plată se datorează culpei cumpărătorului (0%)
- d) contractul nu trebuie să conțină o clauză de arvună cu rol confirmatoriu (0%)

**22) Obligația de garanție contra viciilor ascunse în cazul contractului de vânzare:**

- a) va funcționa dacă viciile nu puteau fi descoperite de un cumpărător prudent și diligent, fără asistență de specialitate (100%)**
- b) obligă cumpărătorul profesionist să aducă la cunoștința vânzătorului existența viciilor, în termen de două zile de la data descoperirii lor, sub sancțiunea pierderii dreptului de a cere funcționarea obligației de garanție a vânzătorului (0%)
- c) nu va funcționa în raporturile dintre profesioniști, dacă atât vânzătorul, cât și cumpărătorul activează în același domeniu (0%)
- d) va funcționa în ipoteza în care viciile s-au manifestat la 9 luni de la data predării bunului vândut, chiar dacă cumpărătorul le-a comunicat vânzătorului la 1 an și două luni de la data predării bunului (100%)**

**23) Dacă un contract de vânzare are ca obiect un bun viitor:**

- a) transferul dreptului de proprietate poate fi convenit a avea loc din chiar momentul încheierii contractului (0%)
- b) vânzarea va fi considerată nulă dacă bunul nu se va realiza (0%)
- c) realizarea parțială a bunului permite cumpărătorului să solicite reducerea corespunzătoare a prețului (100%)**
- d) cumpărătorul care și-a asumat riscul nerealizării bunului va fi obligat la plata prețului, chiar dacă bunul viitor nu se va realiza (100%)**

24) Indicați clauzele contractuale de mai jos care nu modifică regimul juridic general aplicabil contractului de comodat:

- a) „Comodatarul nu poate invoca dreptul de retenție împotriva comodantului pentru eventualele datorii ale comodantului față de comodat”  
(100%)
- b) „Prezentul contract încheiat sub semnătură privată cu dată certă constituie titlu executoriu pentru restituirea bunului la expirarea termenului contractual”  
(100%)
- c) „Comodantul poate cere restituirea bunului dat în comodat, chiar înainte de expirarea termenului convenit, dacă intervine decesul comodarului”  
(100%)
- d) „Comodatarii răspund solidar pentru restituirea bunului față de comodant”  
(100%)