

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 56 din 21.05.2026

Privind : rezilierea Contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate nr.1019 din 07.06.2022, pentru terenul , categoria curți construcții, în suprafață de 998(din act) 1001 m.p. (real măsurat) situat în intravilanul satului Vărsătura, strada Nuferilor, nr.2, comuna Chiscani, județul Brăila, identificat cadastral în parcela 6(tarla 78), lot 53 , Cartea funciară nr.89044 ca urmare a neachitării ratelor din preț, constatându-se neproducerea efectului translativ de proprietate ca urmare a neîndeplinirii condiției integrale, conform rezervei proprietății stipulate în contract.

Consiliul local comunei Chiscani, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară la data de 29.05.2026

Având în vedere:

Referatul de aprobare al primarului , în calitatea sa de inițiator;

Raportul de specialitate întocmit de Comisia specială pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunei Chiscani, județul Brăila, Avizele cu caracter consultativ al comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local

Contractul de vânzare-cumpărare cu plata în rate nr.1019 din 07.06.2022;

Extrasul de carte funciară pentru informare;

Notificarea de punere în întârziere nr.3808/19.03.2026, expediată către cumpărător și confirmarea de primire din data de 27.03.2026

Adresa domnului Nicolae Virgil-Mircea înregistrată la sediul instituției noastre sub nr.4177/27.03.2026, prin care invocă motive medicale (stare de boală) și imposibilitatea obiectivă de a mai achita ratele contractuale; Faptul că pe terenul ce face obiectul contractului este edificată legal o construcție cu destinația de locuință, înscrisă în CF nr.89044 sub A1.1

În conformitate cu prevederile :

- art.1549 ,art.1552,1554 din Codul Civil privind rezoluțiunea/rezilierea contractelor, prevăzute din contractul de vânzare-cumpărare nr.1019 din 07.06.2022
- art.108, art.129 alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.b), art.154 alin.(1) din OUG nr.57/2029 privind Codul Administrativ , cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.139 alin.(3) ,art.196 alin.(1) lit.a), art.197 alin.(4) din OUG nr.57/2029 privind Codul Administrativ , cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRÂȘTE :

ART.1.Se aprobă rezilierea Contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate nr.1019 din 07.06.2022 , încheiat între UAT Comuna Chiscani prin reprezentant legal Cojea Busuioc Costică și Nicolae Virgil-Mircea și Nicolae Tudora, soți, având ca obiect terenul în suprafață de 998 m.p.(din act) 1001 m.p.(real măsurat), situat în intravilanul satului Vărsătura, strada Nuferilor, nr.2, comuna Chiscani, județul Brăila, identificat cadastral în parcela 6 (tarla 78), lot 53 , Cartea funciară nr.89044, ca urmare a neachitării ratelor din preț, constatându-se neproducerea efectului translativ de proprietate ca urmare a neîndeplinirii condiției integrale, conform rezervei proprietății stipulate în contract.

ART.2.Terenul identificat la art.1, rămâne în proprietatea privată a comunei Chiscani și în administrarea Consiliului Local, liber de orice obligație de transfer decurgând din contractul reziliat.

ART:3 (1) Suma reprezentând prima rată achitată în data de 09.06.2022, de domnul Nicolae Virgil-Mircea, în cuantum de 23.875 lei, se restituie cumpărătorului , cu reținerea contravalorii folosinței terenului , respectiv suma de 322 lei.

(2) Situația construcției (locuinței) edificată legal pe teren și regimul juridic al folosirii terenului de sub construcție se vor reglementa prin revenirea la contractul inițial de concesiune nr.27 din 13.04.1993, în condițiile legii, pentru a nu aduce atingere dreptului de proprietate asupra locuinței.

ART.4.Se împuternicește primarul comunei Chiscani, doamna Pospai Geanina, ca în numele și pentru UAT Chiscani, să se prezinte în fața notarului public în vederea semnării actului autentic de constatare a rezilierii contractului de vânzare-cumpărare, dării de declarații unilaterale /bilaterale și solicitării radierii din Cartea funciară a oricăror mențiuni privind vanzarea afectată de rezerva proprietății

ART.5 Prezenta hotărâre se comunică, prin grija secretarului general al comunei :Indituției Prefectului județul Brăila, primarului comunei, Biroului Notarial Public, compartimentelor de specialitate domnului Nicolae Virgil-Mircea(cumpărător), OCPI Brăila,și se aduce la cunostință publică în Monitorul Oficial Local.

INITIAT DE PRIMAR,
POSPAI GEANINA



AVIZAT,
Secretar general comună
Enache Marcela



Referat de aprobare *nr. 6617 / 21.05.2026*

privind : rezilierea Contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate nr.1019 din 07.06.2022, pentru terenul ,categoria curți construcții, în suprafață de 998(din act) 1001 m.p. (real măsurat) situat în intravilanul satului Vărsătura, strada Nuferilor, nr.2, comuna Chiscani,județul Brăila, identificat cadastral în parcela 6(tarla 78), lot 53 , Cartea funciară nr.89044 , ca urmare a neachitării ratelor din preț, constatându-se neproducerea efectului translativ de proprietate ca urmare a neîndeplinirii condiției integrale, conform rezervei proprietății stipulate în contract.

Având în vedere :

Contractul de vanzare-cumpărare cu plata în rate nr.1019 din 07.06.2022, încheiat între UAT Comuna Chiscani prin reprezentant legal Cojea Busuioc Costică și Nicolae Virgil-Mircea și Nicolae Tudora, soți

Notificarea de punere în întârziere nr.3808/19.03.2026, expediată către cumpărător și confirmarea de primire din data de 27.03.2026

Adresa domnului Nicolae Virgil-Mircea înregistrată la sediul instituției noastre sub nr.4177/27.03.2026, prin care invocă motive medicale (stare de boală) și imposibilitatea obiectivă de a mai achita ratele contractuale;

Faptul că pe terenul ce face obiectul contractului este edificată legal o construcție cu destinația de locuință, înscrisă în CF nr.89044 sub A1.1

Se impune rezilierea Contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate nr.1019 din 07.06.2022 , încheiat între UAT Comuna Chiscani și Nicolae Virgil-Mircea și Nicolae Tudora, soți, având ca obiect terenul în suprafață de 998 m.p.(din act) 1001 m.p.(real măsurat), situat în intravilanul satului Vărsătura, strada Nuferilor, nr.2, comuna Chiscani,județul Brăila, identificat cadastral în parcela 6 (tarla 78), lot 53 , Cartea funciară nr.89044, din cauza nerespectării obligațiilor contractuale de plată a ratelor.

Terenul rămâne în proprietatea privată a comunei Chiscani și în administrarea Consiliului Local, liber de orice obligație de transfer decurgând din contractul reziliat.

Suma reprezentând prima rată achitată de domnul Nicolae Virgil-Mircea, în cuantum de 23.875 lei, se poate restitui cumpărătorului , cu reținerea contravalorii folosinței terenului , respectiv suma de 322 lei.

Situația construcției (locuinței) edificate legal pe teren și regimul juridic al folosirii terenului de sub construcție se vor reglementa prin revenirea la contractul inițial de concesiune nr.27 din 13.04.1993, în condițiile legii, pentru a nu aduce atingere dreptului de proprietate asupra locuinței.

Fată de cele arătate propun rezilierea Contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate nr.1019 din 07.06.2022, pentru terenul ,categoria curți construcții, în suprafață de 998(din act) 1001 m.p.(real măsurat) situat în intravilanul satului Vărsătura, strada Nuferilor, nr.2, comuna Chiscani,județul Brăila, identificat cadastral în parcela 6(tarla 78), lot 53 , Cartea funciară nr.89044 , ca urmare a neachitării ratelor din preț, constatându-se neproducerea efectului translativ de proprietate ca urmare a neîndeplinirii condiției integrale, conform rezervei proprietății stipulate în contract.

**PRIMAR,
POSPAI GEANINA**



Raport comun de specialitate , nr. 6618/21.05.2026

privind : rezilierea Contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate nr.1019 din 07.06.2022, pentru terenul ,categoria curți construcții, în suprafață de 998(din act) 1001 m.p.(real măsurat) situat în intravilanul satului Vărsătura, strada Nuferilor, nr.2, comuna Chiscani,județul Brăila, identificat cadastral în parcela 6(tarla 78), lot 53 , Cartea funciară nr.89044 , ca urmare a neachitării ratelor din preț, constatându-se neproducerea efectului translativ de proprietate ca urmare a nedeplinirii condiției integrale, conform rezervei proprietății stipulate în contract.

Având în vedere :

Contractul de vanzare-cumpărare cu plata în rate nr.1019 din 07.06.2022, încheiat între UAT Comuna Chiscani prin reprezentant legal Cojea Busuioc Costică și Nicolae Virgil-Mircea și Nicolae Tudora, soți

Notificarea de punere în întârziere nr.3808/19.03.2026, expediată către cumpărător și confirmarea de primire din data de 27.03.2026

Adresa domnului Nicolae Virgil-Mircea înregistrată la sediul instituției noastre sub nr.4177/27.03.2026, prin care invocă motive medicale (stare de boală) și imposibilitatea obiectivă de a mai achita ratele contractuale;

Faptul că pe terenul ce face obiectul contractului este edificată legal o construcție cu destinația de locuință, înscrisă în CF nr.89044 sub A1.1

Astfel, este necesar rezilierea Contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate nr.1019 din 07.06.2022 , încheiat între UAT Comuna Chiscani și Nicolae Virgil-Mircea și Nicolae Tudora, soți, având ca obiect terenul în suprafață de 998 m.p.(din act) 1001 m.p.(real măsurat), situat în intravilanul satului Vărsătura, strada Nuferilor, nr.2, comuna Chiscani,județul Brăila, identificat cadastral în parcela 6 (tarla 78), lot 53 , Cartea funciară nr.89044, din cauza nerespectării obligațiilor contractuale de plată a ratelor.

Terenul rămâne în proprietatea privată a comunei Chiscani și în administrarea Consiliului Local, liber de orice obligație de transfer decurgând din contractul reziliat.

Suma reprezentând prima rată achitată de domnul Nicolae Virgil-Mircea, în cuantum de 23.875 lei, se poate restitui cumpărătorului , cu reținerea contravalorii folosinței terenului , respectiv suma de 322 lei.

Situația construcției (locuinței) edificate legal pe teren și regimul juridic al folosirii terenului de sub construcție se vor reglementa prin revenirea la contractul inițial de concesiune nr.27 din 13.04.1993, în condițiile legii, pentru a nu aduce atingere dreptului de proprietate asupra locuinței.

Poziția nr.17 din Anexa nr.1 la inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al comunei Chiscani se va modifica corespunzător , după radierea din CF a oricăror mențiuni privind contractul de vanzare afectat de rezerva proprietății

Analizând situația juridică a imobilului – teren ce face obiectul prezentului raport, constatăm că acesta este liber de orice sarcini sau servituți, terenul nu face obiectul legilor fondului funciar(Legea nr.18/1991, Legea nr.1/2000) și nu este revendicat în baza

legii nr.10/2001 sau a altor acte normative cu caracter reparatoriu, confirmată și prin înscrierea dreptului de proprietate deplin și exclusiv în favoarea UAT Comuna Chiscani

Comisia specială pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunei Chiscani, județul Brăila

1. Ivan Ionel – viceprimarul comunei- președinte comisie
2. Enache Marcela – secretar general comună- membru
3. Neagu Gina – inspector compartiment registru agricol și cadastru- responsabil cu administrarea bunurilor din domeniul public și privat al comunei – membru
4. Trandafir Lăcrămioara – inspector compartiment financiar-contabil- membru
5. Mitu Mioara – inspector compartiment urbanism – membru
6. Bătrânu Iuliana-Eugenia- inspector compartiment registrul agricol și cadastru
7. Dumitraș Sefora- inspector compartiment financiar-contabil- membru

Membri supleanți în comisia specială pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunei Chiscani, județul Brăila, următorii funcționari publici:

- Vrabie Simona Andy – inspector compartiment impozite și taxe- membru
- Pirpiriu Valentin-Florin – inspector compartiment urbanism

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 89044 Chiscani

Nr. cerere	49056
Ziua	19
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100209137714



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Chiscani, Loc. Varsatura, Str NUFERILOR, Nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	89044	1.001	Teren imprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 70964;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	89044-C1	Jud. Braila, UAT Chiscani, Loc. Varsatura, Str NUFERILOR, Nr. 2	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:216 mp; locuinta (P+1) cu o suprafata construita în cf hartie de 215.68 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
116312 / 22/11/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Chiscani); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 89044 ca urmare a finalizarii înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 9783.	A1
Act Administrativ nr. 27, din 13/04/1993 emis de Consiliul Local al Comunei Chiscani (CONTRACT DE CONCESIUNE; autorizatia de construire nr. 062 din 04.08.1995, certificatului de urbanism nr. 051 din 04.08.1995 Primaria com. Chiscani, procesului verbal de receptie finala nr. 1 din 18.04.2006, memoriului tehnic justificativ avizat sub nr. 4390 din 14.04.2006 de OCPI Braila);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) PRIMARIA COMUNEI CHISCANI	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1727)	
Act Notarial nr. 1019, din 07/06/2022 emis de Petcu Simona Carmen;		
B3	se noteaza contractul de vanzare încheiat între Comuna Chiscani în calitate de vânzător și Nicolae Virgil Mircea și Nicolae Tudora - soți - în calitate de cumpărători	A1
Act Administrativ nr. 27, din 13/04/1993 emis de Consiliul Local al Comunei Chiscani (CONTRACT DE CONCESIUNE; autorizatia de construire nr. 062 din 04.08.1995, certificatului de urbanism nr. 051 din 04.08.1995 Primaria com. Chiscani, procesului verbal de receptie finala nr. 1 din 18.04.2006, memoriului tehnic justificativ avizat sub nr. 4390 din 14.04.2006 de OCPI Braila);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) NICOLAE TUDORA	
	2) NICOLAE VIRGIL MIRCEA, soți	
Act Notarial nr. contract de garanție imobiliara aut nr 608, din 27/01/2011 emis de LOI PAUL MIRCEA;		
B5	odata cu dreptul de ipoteca de sub C4 se noteaza interdicție de instrainare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare și construire în favoarea UNICREDIT TIRIAC BANK SA SUCURSALA TRAIAN BRAILA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
116312 / 22/11/2024		
Act Administrativ nr. 27, din 13/04/1993 emis de Consiliul Local al Comunei Chiscani (CONTRACT DE CONCESIUNE;);		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra terenului pe durata existenței construcției 1) NICOLAE TUDORA 2) NICOLAE VIRGIL MIRCEA, soți OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1727)	A1
Act Notarial nr. aut. sub nr. 3902, din 20/04/2006 emis de BN SC VARGA & ASOCIATII (CONTRACT DE IPOTECA;);		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:110000 RON plus dobanzi, comisioane și celelalte costuri aferente și interdicție de instrainare, grevare, închiriere, dezmembrare și demolare 1) UNICREDIT ROMANIA SA BUCURESTI SUC. BRAILA OBSERVATII: rang I	A1.1
Act Notarial nr. aut. sub nr. 574, din 30/01/2009 emis de BN SC VARGA & ASOCIATII (CONTRACT DE IPOTECA;);		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:200000 RON plus dobanzi aferente, comisioane și celelalte costuri și interdicție de instrainare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare și construire 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA SUC. BRAILA OBSERVATII: rang II	A1.1
Act Notarial nr. contract de garanție imobiliară aut nr 608, din 27/01/2011 emis de LOI PAUL MIRCEA;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:190000 RON plus dobanzi, comisioane și celelalte costuri 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA SUCURSALA TRAIAN BRAILA OBSERVATII: rang III	A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
89044	1.001	imobil înscris în CF sporadic 70964;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	1.001	78	6 lot 53	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	89044-C1	construcții de locuințe	216	Cu acte	S. construită la sol: 216 mp; locuința (P+1) cu o suprafață construită în cf hartie de 215.68 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
1	730.124,521 417.544,897	2	730.141,599 417.534,819	19.83
2	730.141,599 417.534,819	3	730.160,051 417.565,882	36.13
3	730.160,051 417.565,882	4	730.167,195 417.577,909	13.989

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
4	730.167,195 417.577,909	5	730.149,894 417.588,176	20.118
5	730.149,894 417.588,176	6	730.137,368 417.566,763	24.808
6	730.137,368 417.566,763	1	730.124,521 417.544,897	25.361

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	49057	19-05-2026	19-05-2026	Consultare/Informare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/05/2026, 10:39

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA CHISCANI
PRIMAR

NR.3808/19.03.2026

Către:

CĂTRE

NICOLAE TUDORA

cu adresă pentru comunicarea actelor în com. Chiscani, sat Varsatura, str. Nuferilor, nr.2,
județul Brăila

În atenția: doamnei/domnului **NICOLAE TUDORA, NICOLAE VIRGIL-MIRCEA**

NOTIFICARE

Subscrisa **COMUNA CHISCANI**, cu sediul în comuna Chiscani, str.Principală nr.224, județul Brăila, CIF 4342669, reprezentată legal prin doamna primar **POSPAI GEANINA**, prin prezenta vă aducem la cunoștință următoarele:

1. Instituția noastră a încheiat cu d-voastră **Contractul de vanzare nr.1019/07.06.2022**, având ca obiect vanzarea dreptului de proprietate asupra terenului categoria curți construcții în suprafața de 998 mp situat în intravilanul satului Varsatura, com. Chiscani, jud. Braila parcela 6 LOT 53 ;
2. Prin prezenta vă notificăm cu privire la debitele restante către instituția noastră:
3. Suma de 71.625 lei, echivalent 14.467,50 euro reprezentând 3 rate trimestriale;
4. Art.1522 alin.(1) din Codul civil prevede: „ Debitorul poate fi pus în întârziere fie printr-o **notificare scrisă prin care creditorul îi solicită executarea obligației**, fie prin cererea de chemare în judecată”;
5. Art.1522 alin.(3) din Codul civil prevede: „Prin notificare se acordă debitorului un termen de executare, ținând seama de natura obligației și de împrejurări.....”;
 - având în vedere cele arătate mai sus, **vă somăm** ca în termen de **15 zile** de la comunicare să **achitați suma totală de 71.625 lei lei**, în contul **RO26TREZ15121390201XXXX** deschis la Trezoreria Brăila.

PRIMAR,
Ec.POSPAI GEANINA



Întocmit,
Insp .Vrabie Simona Andy

*Am primit cu
exemplar
22.03.2026
[Signature]*

✓
27.03.2026
Mr. Enache M
Mr. Leait R
Comp. sup. r. Tare
1/2026

Comuna Chisnău
Județul Buzău
Înregistrat la Nr. 3177
An 2026 luna 03 ziua 27

CĂTRE : Consiliul local al Comunei Chisnău

REFERITOR : Contract vânzare din 07.06.2022

Subsemnatul Nicolae Virgil Mircea
domiciliat în Vărsătura, Str. Hufeiilor 2.
vă declar următoarele, referitor la Contract
mai sus menționat :

Contractul este în valoare de 95.500,0 RON, iar
la data de 07.06.2022, am achitat prima rată în
valoare de 23.875,0 RON. După această dată
starea mea de sănătate a început să se deterioreze
și am fost depistat cu diagnostic : Cancer care
a dus la o gravă insuficiență renală rezultată în
urma tratamentului chimioterapeutic. Tratamentul
continuă și în momentul de față. În acest
context acut, disponibilitățile financiare ale
familiei mele, s-au redus foarte mult și
nu mai am posibilitatea achitării ratei.

Solicit, rezilierea Contract și returnarea
sumei achitate în valoare de 23.875,0 RON

Cu mulțumiri
Nicolae