

PROIECT DE HOTARARE

Privind aprobarea suspendarii platii chiriei pentru terenurile inchiriate in incinta targului saptamanal din Comuna Domnesti, judetul Arges, pana la redeschiderea acestuia si prelungirea termenului tuturor contractelor cu perioada pentru care au fost suspendate

Consiliul Local al comunei Domnesti, judetul Arges, intrunit in sedinta extraordinara din luna aprilie 2020;

Avand in vedere:

Referatul de aprobare, Raportul de specialitate al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, Avizul Comisiei de Specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Domnesti si Raportul de avizare intocmit de secretarul general al UAT Domnesti, domnul ing. Jr. Mitu Ion;

Prevederilor art. 1271, art. 1351, art. 1557 alin. 2) si art. 1818 din Codul Civil;

Prevederile art. 133 – 141 din OUG nr. 57/2019 – Codul administrativ;

Luand in considerare,

Dispozitiile art. 196 din O.U.G. nr. 57/2019 – Codul administrativ;

HOTARASTE:

Art. 1. Se supune dezbaterii Consiliului Local Domnesti aprobarea suspendarii platii chiriei pentru terenurile inchiriate in incinta targului saptamanal din Comuna Domnesti, judetul Arges, pana la redeschiderea acestuia.

Art. 2. Se supune dezbaterii Consiliului Local Domnesti aprobarea prelungirii termenului tuturor contractelor de inchiriere pentru terenurile din incinta targului saptamanal cu perioada pentru care au fost suspendate.

Art. 3. Cu ducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari se insarcineaza primarul si secretarul general al comunei Domnesti, judetul Arges;

Art. 4. Prezentul Proiect de hotarare va fi supus dezbaterii Consiliului Local Domnesti in sedinta extraordinara din luna aprilie 2020.

INITIATOR PROIECT

PRIMAR,

ZAVOIANU ION-GABRIEL

COMUNA DOMNESTI

AVIZAT DE LEGALITATE

SECRETAR GENERAL,

JR. ING. MITU ION

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotarare privind suspendarea platii chiriei pentru terenurile inchiriate in incinta targului saptamanal din Comuna Domnesti, judetul Arges, pana la redeschiderea acestuia

Una dintre cele mai frecvent intalnite intrebari, in aceasta perioada a fost aceea de a se determina ce se intampla cu plata chiriilor in contextul starii de urgenta, a hotararilor Comitetului National/Judetean pentru Situatii Speciale de Urgenta si a ordonantelor militare emise. De exemplu, prin Hotararea nr. 7/10.03.2020 a Comitetului Judetean pentru Situatii Speciale de Urgenta **a fost suspendata activitatea targului saptamanal din comuna Domnesti, judetul Arges**, iar prin ordonanta militara nr. 1/2020 a fost suspendata activitatea de servire si consum al produselor alimentare si bauturilor alcoolice si nealcoolice, organizata de restaurante, hoteluri, cafenele sau alte localuri publice, in spatiile destinate acestui scop din interiorul sau exteriorul locatiei.

In contextul actual, operatorii economici au intampinat dificultati in executarea contractelor, inclusiv a contractelor de locatiune, cu precadere pentru comerciantii locatari. In acest sens, ca urmare a instituirii pandemiei COVID-19 au fost vehiculate diferite solutii juridice aplicabile contractelor in derulare, precum **invocarea imposibilitatii fortuite de executare**, ca urmare a intervenirii unui caz de **forta majora** (art. 1351 Cod civil) ori **impreviziunea** (art 1271 Cod civil).

In materia specifica contractelor de inchiriere, trebuie sa se tina seama de faptul ca, interesul partilor, este cel mai adesea identificarea unui remediu contractual prin care sa fie minimizate pe cat posibil pierderile, dar sa fie posibila si continuarea contractelor. Pe de o parte, speranta impartasita in mod unanim este aceea ca situatia actuala va dura cat mai putin si, pe de alta parte, solutia desfiintarii contractului nu pare a fi una eficienta pentru nici una din partile contractului (de exemplu: ar fi aproape imposibil pentru chiriiasi ca intr-un termen atat de scurt sa elibereze spatiul pus la dispozitie de locator, ori aceasta ar implica eforturi extrem de oneroase, mai ales pentru cei care au edificat constructiile).

Consecinta practica este aceea ca locatarul (chiriasul) va fi privat intr-o masura semnificativa de folosinta spatiului inchiriat, deoarece el a inchiriat pentru a-si putea comercializa in mod efectiv produsele si serviciile. Se poate vorbi de o neexecutare contractuala, cel putin partiala, dar extrem de insemnata, care desi nu ii este imputata locatorului, ar putea totusi legal sa justifice solicitarea locatarului privind suspendarea temporara a obligatiei de plata a chiriei, in limita obligatiilor ce nu pot fi indeplinite.

Astfel, o solutie juridica posibila ar putea sa fie extrasa din prevederile **art. 1557 alin. 2)**, respectiv **art. 1818 din Codul civil**, fata de **imposibilitatea temporara de executare a obligatiei principale a locatarului**. Aplicand acest mecanism, concluzia la care se poate ajunge este aceea ca locatarul are posibilitatea suspendarii executarii propriiei obligatii, adica tocmai a platii chiriei incepand cu momentul intervenirii imposibilitatii de folosire a spatiului inchiriat, iar daca locatarul a platit cu anticipatie, i se poate restitui chiria sau este echivalata la chiria pentru prima luna de la incetarea starii. O asemenea solutie este echitabila si rapida si nu presupune interventia prealabila a instantei, clauzele operand de comun acord intre parti.

Avand in vedere cele de mai sus, va solicitam sa aprobatii suspendarea platii chiriei pentru terenurile inchiriate in incinta targului saptamanal din Comuna Domnesti, judetul Arges, pana la redeschiderea acestuia si totodata prelungirea termenului contractului cu perioada pentru care a fost suspendata plata chiriei.

INITIATOR PROIECT,

PRIMAR,

ZAVOIANU ION-GABRIEL

