



# PARTICULARITĂȚILE CONTRACTULUI DE LEASING

IURIE MIHALACHE

L'apparition des opérations de leasing représente un progrès évident en matière contractuelle. Le cadre juridique du leasing dans la législation de la République de Moldova est donné par la Loi concernant le leasing et le Code civil. Dans ces documents normatifs le leasing apparaît comme une opération juridique et financière complexe, résultat d'une réunion originale de plusieurs instruments juridiques (la vente-achat, le mandat, la location, le crédit bancaire, l'assurance) qui implique la participation de trois parties: vendeur, financier, utilisateur.

## 1. Considerații generale cu privire la leasing

Scurt istoric. Termenul leasing provine de la verbul englez to lease, care se traduce prin "a închiria". Leasingul, ca instituție juridică, a luat naștere în Anglia, la mijlocul secolului al XIX-lea, odată cu dezvoltarea vertiginoasă a industriei, iar un rol important în acest sens l-a avut transportul feroviar. Proprietarii minelor de cărbune aveau nevoie de vagoane, dar nu dispuneau de resurse financiare suficiente pentru a le procura, de aceea, au convenit cu producătorii ca aceștia să le ofere vagoanele anticipat, iar achitarea să fie efectuată în mod treptat, pe măsura realizării pe piață a cărbunelui[1]. Mai apoi, leasingul a fost preluat și extins în Statele Unite ale Americii. Prima operațiune de leasing în SUA a apărut în anul 1877, când societatea "Bell Telephone Comp" a oferit abonaților săi posibilitatea închirierii aparatelor telefonice pe termen lung, cu dreptul de a le procura la finele chiriei. Datorită acestui curs, SUA a fost telefonizată mai rapid decât celelalte state ale lumii[2].

<http://dreptprivat.wordpress.com/wp-includes/js/tinymce/plugins/wordpress/img/trans.gif>

În actele normative ale Republicii Moldova termenul de "leasing" datează cu anul 1991[3], însă leasingul a dobândit o reglementare proprie tocmai în anul 1996, prin Legea nr.731 cu privire la leasing (în prezent abrogată)[4]. Neoficial însă, posibilitatea folosirii contractului dat a existat și până la apariția legii nominalizate, deoarece Codul civil din 1964[5] permitea încheierea oricăror contracte, chiar dacă acestea nu erau prevăzute de lege[6]. În practică, un asemenea contract era calificat ca unul nenumit[7] ori era asimilat cu contractul de închiriere[8].

Piața de leasing din Republica Moldova este relativ tânără comparativ cu țările din regiune. Prima companie de leasing - "MoldLeasing", a fost fondată în anul 1989 și avea ca gen de activitate darea în chirie a combinelor frigorifice și a utilajului agricol. Însă majoritatea companiilor de leasing au intrat pe piața moldovenească după anul 2000, iar în prezent se află într-o competiție directă cu băncile comerciale privind finanțarea achiziționării de automobile. Conform datelor Biroului Național de Statistică pentru anul 2011, dintre obiectele acordate în leasing mijloacele de transport au constituit 79%, în timp ce mașini și utilaje - 11%, clădiri și construcții speciale - 7% și alte mijloace - 3%[9]. Faptul că companiile de leasing din Republica Moldova își limitează activitatea la mijloace de transport se datorează cererii de piață, în timp ce leasingul altor produse (de exemplu, al imobilelor) este redus fiindcă necesită resurse financiare mari de care majoritatea companiilor nu dispun.

Avantajul leasingului se manifestă prin posibilitatea persoanelor fizice și juridice de a primi în posesie și folosi în autovehicule, terenuri, case, echipamente și alte bunuri, iar plata să o facă treptat. De exemplu, o întreprindere de transport își poate reînnoi parcul de autobuze primind în leasing unități de transport pe care le va antrena la efectuarea rutelor și va achita ratele de leasing în decursul a cinci ani.

## 2. Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de leasing

Noțiunea. Leasingul este privit ca o operație juridică triunghiulară prin care o persoană cumpără un bun spre a-l închiria ulterior altei persoane care la finele contractului de locațiune are dreptul să exercite o opțiune între trei posibilități, și anume: de a continua raportul juridic de locațiune; de a rezilia contractul respectiv ori de a cumpăra bunul ce-i fusese închiriat.

Cadrul legal al leasingului este oferit de Legea cu privire la leasing și Codul civil. Potrivit legii, contractul de leasing este contractul în a căruia bază o parte (locator) se obligă, la cererea unei alte părți (locatar), să îi asigure posesiunea și folosința temporară a unui bun, contra unei plăți periodice (rată de leasing), achiziționat sau produs de locator, iar la expirarea contractului să respecte dreptul de opțiune al locatarului de a cumpăra bunul, de a prelungi contractul de

leasing ori de a face să înceteze raporturile contractuale (art.3). O noțiune asemănătoare pentru contractul de leasing este redată în Codul civil, potrivit căruia prin contractul de leasing, o parte (locator) se obligă, la cererea unei alte părți (locatar), să asigure posesiune și folosința temporară a unui bun, cumpărat sau produs de locator, contra unei plăți periodice (rate de leasing) (art.923 alin.(1)).

În mod schematic, operațiunea de leasing se prezintă în felul următor: persoana fizică sau juridică (beneficiar) are nevoie de un bun, dar nu dispune de bani suficienți pentru a-l procura. În acest scop, el se adresează cu o cerere unei companii de leasing, în care descrie bunul pe care vrea să-l achiziționeze. Compania de leasing, înainte de a-și da acordul, studiază dacă afacerea va fi rentabilă pentru ea. Dacă da, va recurge la încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu producătorul, iar bunul astfel procurat îl va transmite beneficiarului, în temeiul unui contract de locațiune (leasing).

Comparativ cu legislația altor state, definiția contractului de leasing prevăzută de Legea cu privire la leasing este una dintre cele mai exacte și corecte. Pentru comparație, definițiile contractului de leasing din Legea cu privire la leasing a Federației Ruse[10], dar și a Ucrainei[11], nu prevăd dreptul de opțiune al locatarului, care, de fapt, ar trebui să stea la baza oricărui contract de leasing.

O varietate a leasingului îl reprezintă leasingul maritim prevăzut de Codul navigației maritime comerciale. Din nefericire însă, leasingul navelor maritime în Republica Moldova este foarte slab dezvoltat, deoarece costurile de procurare a unei nave maritime sunt mari. Din acest considerent, comercianții se orientează preponderent spre transportul auto și feroviar. Pe viitor însă, leasingul navelor maritime ar putea deveni o afacere de succes.

În contextul în care leasingul este reglementat de mai multe acte normative, apare întrebarea: dacă ia naștere un litigiu în legătură cu leasingul maritim, căreia dintre legi instanța de judecată va trebui să-i acorde prioritate? Suntem de părerea că normele din Codul navigației maritime comerciale urmează a fi aplicate în mod prioritar, iar cele din Legea cu privire la leasing și Codul civil, în mod subsidiar (mai întâi Legea, după care Codul). Soluția respectivă este cea mai reușită, în caz contrar, există pericolul ca între actele normative să survină un conflict de norme[12].

Caracterele juridice. Contractul de leasing este un contract consensual, sinalagmatic, cu titlu oneros, negociat și cu executare succesivă.

În primul rând, contractul este unilconsensual. Manifestarea voinței părților în forma cerută de lege (forma scrisă) este suficientă pentru ca contractul să poată fi considerat încheiat. În cazul în care obiect al contractului de leasing îl constituie unul sau mai multe bunuri imobile (case, terenuri, construcții etc.), alături de respectarea formei scrise, contractul va trebui înregistrat la oficiul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul.

Contractul de leasing este un contractsinalagmatic, pentru că ambele părți se obligă reciproc și cu titlu oneros, fiindcă ambele părți urmăresc realizarea unui profit propriu, profit evaluat în bani. Locatorul primește ratele de leasing plătite periodic de către locatar, din care obține și un venit, iar locatarul beneficiază de folosința bunului pe perioada derulării contractului și la sfârșit, dacă dorește, poate răscumpăra bunul. În așa mod, contractul de leasing este și un contract cu executare succesivă, deoarece efectele sale se produc pe tot parcursul derulării contractului (inclusiv, periodicitatea achitării ratelor de leasing).

În principiu, textul contractului de leasing se negociază. Cel mai frecvent, părțile negociază asupra elementelor acestuia, cum sunt: obiectul, termenul, modalitatea achitării ratelor de leasing etc.

### 3. Natura juridică a contractului de leasing și delimitarea acestuia de alte contracte

Natura juridică. Leasingul este o operațiune complexă, fiind alcătuită din mai multe contracte de drept civil, precum vânzarea-cumpărarea, locațiunea, creditul bancar, asigurarea. De exemplu, dacă compania de leasing nu are bani pentru a cumpăra bunul solicitat de către beneficiar, va recurge la un contract de credit bancar. Înainte de a fi acordat în locațiune (în leasing), bunul este necesar să fie asigurat la o companie de asigurări.

La baza operațiunii de leasing stau două contracte de bază, de locațiune și de vânzare-cumpărare. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie între producătorul bunului (vânzător) și compania de leasing (cumpărător), iar contractul de locațiune - dintre compania de leasing (locator) și beneficiarul leasingului (locatar). Așa cum bine se remarcă în literatura de specialitate (Andrei Bloșenco), între aceste două contracte există o strânsă legătură, deoarece locatorul nu va procura bunul decât dacă va avea certitudine că-l va da în leasing locatarului și, invers, contractul de leasing va fi încheiat numai după finalizarea tratativelor de procurare a bunului dintre vânzător și locator[13].

În cadrul discuțiilor privind natura juridică a contractului de leasing, opiniile se focusează în jurul problemei: este contractul de leasing o varietate a altui contract trebuie recunoscut ca fiind un contract de sine stătător (sui generis)?

În literatura de specialitate sunt expuse diverse puncte de vedere cu privire la natura juridică a contractului de leasing. Astfel, unii autori (V.Vitreanchii, Iu.Sercova) demonstrează că contractul de leasing reprezintă o categorie a contractului de locațiune[14]. Din contra, mulți specialiști (I.Reșetnic, Iu.Haritonova ș.a.) consideră că contractul de leasing este un contract de sine stătător. Ei susțin imposibilitatea de a atribui leasingul la locațiune, din cauza multiplelor deosebiri care există între conținutul acestor două contracte[15].

Se menționează și faptul că contractul de leasing nu trebuie confundat cu contractul de vânzare-cumpărare în rate. În cazul vânzării-cumpărării în rate, dreptul de proprietate asupra bunului trece la cumpărător de la data încheierii contractului, pe când la momentul încheierii contractului de leasing, locatarului i se transmite doar dreptul de posesie și folosință temporară a bunului transmis, proprietatea fiind transmisă ulterior, dacă locatarul își manifestă interesul în acest sens[16].

În ce ne privește, luând în considerație faptul că leasingul își are o reglementare proprie în legislația Republicii Moldova, susținem opinia potrivit căreia contractul de leasing este un contract de sine stătător (sui generis).

Delimitarea contractului de leasing de alte contracte asemănătoare. Mai întâi, este necesar să facem deosebirea dintre operațiunea de leasing și contractul de leasing. Leasingul nu se limitează la contractul de leasing, ci este alcătuit din mai multe contracte, motiv din care poartă denumirea de operațiune. Cu alte cuvinte, atunci când ne referim la totalitatea raporturilor juridice, vom avea operațiunea de leasing, iar atunci când ne referim la actul încheiat între compania de leasing și beneficiar, vom folosi noțiunea de contract de leasing[17]. De cele mai multe ori, la operațiunea de leasing participă trei subiecți: vânzătorul bunului (producător), compania de leasing (locator) și beneficiarul (locatar, adică cel ce preia bunul în leasing).

Delimitarea contractului de leasing de contractul de locațiune. La baza contractului de leasing stă contractul de locațiune, fapt confirmat de Codul civil, care la art.923 alin.(4) stabilește că contractului de leasing i se aplică, în mod corespunzător, dispozițiile privind contractul de locațiune, în măsura în care capitolul dedicat leasingului sau Legea cu privire la leasing nu prevăd altfel.

În forma sa de început, leasingul s-a dezvoltat din locațiune și totuși, s-a ajuns ca astăzi cele două tipuri de contracte să fie extrem de diferențiate. Deși contractul de leasing are multe puncte comune cu contractul de locațiune, între aceste două noțiuni există mai multe deosebiri:

În legătură cu numărul participanților la contract, la locațiune apar doi participanți - locatorul și locatarul, pe când în cazul leasingului apare și un al treilea participant - vânzătorul (furnizorul).

Locatorul și locatarul în cazul contractului de locațiune pot fi orice persoane fizice și juridice, pe când la raporturile de leasing, compania de leasing trebuie să dispună de autorizație specială de activitate. Potrivit Legii cu privire la leasing, dacă în cazul contractului de locațiune locator poate fi orice persoană, în cazul contractului de leasing această calitate o poate avea doar persoana fizică sau juridică care exercită din punct de vedere profesional această calitate (art.5)[18].

Cu referire la dreptul de proprietate asupra bunului, în contractul de locațiune, la sfârșitul perioadei, bunul închiriat nu poate trece în proprietatea locatarului decât în baza unui contract separat de vânzare-cumpărare; în ceea ce privește contractul de leasing, la sfârșitul perioadei de locațiune, bunul poate trece în posesia locatorului în baza unui preț rezidual.

Referitor la dreptul de opțiune, în cazul contractului de locațiune, după încetarea locațiunii, locatarul trebuie să restituie bunul în starea în care a fost predat; iar în cazul contractului de leasing, locatarul are dreptul de a opta pentru cumpărarea bunului, prelungirea contractului de leasing ori încetarea raporturilor contractuale.

Cu privire la plata chiriei, locatarul plătește chiria atât timp cât are nevoie de bunul respectiv, după care îl restituie, deci poate oricând revoca contractul. În schimb contractul de leasing nu poate revocat de nici una din părți. Beneficiarul plătește chirie până la data prevăzută în contract, chiar dacă nu mai are nevoie de bunul respectiv.

Calculul ratelor de leasing se realizează astfel. În situația contractului de locațiune ratele se stabilesc în funcție de condițiile existente pe piață și reprezintă contravaloarea dreptului de folosință, deci nu ține neapărat de o recuperare a valorii bunului. În cazul contractului de locațiune, ratele se stabilesc în funcție de prețul de achiziție al bunului și cuprind elemente cum ar fi dobânda, profitul, taxele față de stat[19].

Delimitarea contractului de leasing de vânzarea-cumpărarea în rate. În cazul vânzării cu plata prețului în rate transmiterea dreptului de proprietate și a riscurilor se face de la momentul încheierii contractului, cu unele restricții ce pot reveni cumpărătorului de a nu înstrăina bunul. În cazul leasingului locatorul păstrează proprietatea asupra bunului, iar toate celelalte obligații, inclusiv riscurile, revin locatarului[20].

După durata pe care se fac plățile, în cazul vânzării cu plata în rate durata este de obicei mult mai scurtă, pentru că se urmărește doar facilitarea achiziționării bunului de către beneficiar, iar la operațiunea de leasing durata este mult mai mare, ideea fiind cea de finanțare a clientului. Referitor la dobândă, subliniem că pentru vânzarea cu plata în rate se percepe o dobândă mai mică comparativ cu leasingul. Spre regret însă, leasingul practicat în Republica Moldova se confundă cu vânzarea-cumpărarea în rate. Cel mai frecvent, consumatorii merg la o companie de leasing, își aleg automobilul pe care îl doresc din rândul celor care există deja și încheie cu compania contractul de leasing. Din punct de vedere juridic, acest contract nu se deosebește cu nimic de contractul de vânzare-cumpărare a automobilului cu plata prețului în rate. Corect ar fi ca consumatorul să indice (să dea comandă) companiei de leasing de ce bun are nevoie (până la cele mai mici detalii), iar compania de leasing să achiziționeze bunul, încheind cu producătorul (fabrica) contract de vânzare-cumpărare și să predea bunul respectiv consumatorului în baza contractului de leasing.

Delimitarea contractului de leasing de contractul de credit bancar. Chiar dacă instituțiile financiare au fost autorizate cu dreptul de a acorda credite pentru activitatea de leasing (art.26 lit.(g) al Legii instituțiilor financiare nr.550/1995)[21], totuși contractul de leasing nu trebuie asimilat cu contractul de credit. Aceste contracte sunt absolut diferite. De regulă confuzia o fac, în mod intenționat, economiștii, care tratează leasingul ca o formă a relațiilor de credit (pentru investiții).

La prima vedere, forma clasică a contractului de leasing se aseamănă cu contractul de credit bancar. Din punct de vedere economic, atât leasingul, cât și creditul bancar presupun un împrumut pe termen determinat cu achitarea de către debitor a dobânzii. Din punct de vedere juridic însă, suntem în prezența a două contracte diferite. În cazul creditului bancar clientul primește o sumă de bani de la instituția financiară, pe când în cazul contractului de leasing, locatorul nu oferă locatarului bani, ci finanțează cumpărarea unui bun, pe care ulterior îl transmite locatarului în posesiune și folosință temporară[22].

Delimitarea contractului de leasing de contractele de comision și agenție. Deși s-ar părea că există careva asemănări, aceste contracte sunt diferite. În cazul contractului de comision dreptul de proprietate asupra obiectului contractului apare la comitent, pe când în contractul de leasing dreptul de proprietate asupra bunului rămâne la locator. În baza contractului de comision comisionarul se obligă să încheie acte juridice cu terți pe contul comitentului, pe când locatorul procură obiectul leasingului din banii proprii sau din banii instituțiilor financiare primiți în nume propriu. Mai mult ca atât, locatorul recepționează în nume propriu bunul cumpărat pentru leasing, pe când în contractul de comision această funcție este exercitată de comisionar[23]

Delimitarea contractului de leasing de contractul de antrepriză. Leasingul se confundă cu antrepriza în situația în care locatorul nu cumpără bunul de la producător, ci încearcă, cu forțe personale, să producă acel bun, apoi să-l dea locatarului în leasing. Deși legea permite acest lucru, producerea de către locator a bunului pentru a fi transmis locatarului în baza unui contract de leasing reprezintă o obligație improprie leasingului și transformă acest raport într-un contract de antrepriză.

#### 4. Elementele contractului de leasing

Părțile contractului de leasing sunt locatorul și locatarul. Locatorul este persoana fizică sau juridică ce practică activitatea de întreprinzător și transmite, în condițiile contractului de leasing, locatarului, la solicitarea acestuia, pentru o anumită perioadă, dreptul de posesiune și folosință asupra unui bun al cărui proprietar este, cu sau fără transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului la expirarea contractului (art.5 lit.(a) Legea nr.59 din 2005 cu privire la leasing). Se desprind următoarele caracteristici ale locatorului: a) este persoană fizică[24] sau juridică; b) desfășoară activitate de întreprinzător; c) deține bunul transmis în leasing cu drept de proprietate.

Locatarul este persoana fizică sau juridică ce primește în posesiune și folosință bunul specificat în contract, pentru o anumită perioadă, în schimbul achitării ratelor de leasing. Locatarului îi revine un rol activ în raportul de leasing, fiindcă el alegea vânzătorul sau bunul care urmează a fi cumpărat de către locator. Dacă locator este o persoană fizică ce nu desfășoară activitate de întreprinzător, relațiile de leasing cad sub incidența legislației privind protecția consumatorilor (art.5 lit.(b) Legea cu privire la leasing).

În calitate de subiect al raportului de leasing figurează și vânzătorul bunului. Vânzător (furnizor) poate fi întreprinderea producătoare sau alt comerciant care vinde locatorului un bun pentru ca acesta să-l dea în posesiune și folosință temporară locatarului.

Obiectul contractului de leasing poate fi orice bun mobil sau imobil, cu excepția: a) bunurilor scoase din circuitul civil sau a căror circulație este limitată prin lege; b) terenurile agricole; c) bunurile consumptibile și c) obiectele proprietății intelectuale care nu pot fi cesionate (art.4 alin.2 Legea cu privire la leasing; art.925 Cod civil). Așadar, obiect al leasingului pot fi bunuri foarte diferite, precum utilaje, case de locuit, terenuri, calculatoare, autovehicule, nave maritime, aeronave etc.

Nu pot forma obiectul contractului de leasing bunurile scoase din circuitul civil, cum sunt spațiul aerian, bogățiile subsolului, apele și pădurile folosite în interes public (art.296 Cod civil), precum și bunurile a căror circulație este limitată prin lege (de exemplu, armele, substanțele narcotice și psihotrope, medicamentele). La fel, nu pot fi acordate în leasing terenurile agricole. Această restricție se explică prin faptul că pământul este un bun de importanță strategică, iar statul nostru, prin tradiție, este o țară preponderent agrară.

Se interzice acordarea în leasing a bunurilor consumptibile. Or, contractul de leasing se încheie pentru o perioadă îndelungată de timp, de unde bunul trebuie să aibă capacitatea de a fi întrebuințat continuu, fără a se consuma substanța. La expirarea termenului stabilit în contract, locatarul, optând pentru restituirea bunului, are obligația de a-l întoarce în așa stare, încât bunul să poată fi utilizat și în continuare (luând în considerație uzura normală a bunului). Din acest motiv, obiect al leasingului pot fi doar bunurile neconsumptibile.

Un regim specific de transmitere în leasing au obiectele proprietății intelectuale, întrucât valoarea acestor categorii de bunuri poate să crească în timp, în loc să scadă. Astfel, dreptul de autor poate forma obiect al leasingului numai privitor la drepturile patrimoniale, înstrăinarea drepturilor nepatrimoniale de autor fiind interzisă. În ceea ce privește brevetele de invenție, drepturile nepatrimoniale ale inventatorului de asemenea nu pot fi transmise. Cu referire la soft-uri (programe de calculator), se consideră, pe de o parte, că soft-urile pot avea calitatea de obiect al leasingului, iar pe de alta, că obiect al leasingului

pot fi numai bunurile corporale. Respectiv, obiectele proprietății intelectuale fiind bunuri incorporeale, nu ar putea forma obiect al leasingului[25].

Prețul contractului de leasing se exprimă în rate de leasing (plăți periodice). Valoarea ratelor de leasing și periodicitatea achitării acestora stabilesc părțile, de comun acord. Spre regret, legislația Republicii Moldova nu stabilește cum se determină ratele de leasing, ce cheltuieli sau sume ar trebui acestea să le conțină și care este limita acestor cheltuieli[26]. În situația când contractul de leasing nu prevede la ce intervale de timp urmează a fi plătite ratele de leasing, suma anuală totală se împarte în 12 rate egale, fiecare urmând a fi plătită în prima decadă a lunii.

Structural, rata de leasing constă din următoarele componente: a) suma care reprezintă valoarea bunului la momentul procurării lui; de aceea, în contract trebuie neapărat să fie indicat costul bunului; b) suma plătită locatorului pentru rambursarea creditului, dacă acesta a folosit un credit bancar; c) comisionul plătit locatorului; d) alte cheltuieli efectuate de locator și prevăzute în contractul de leasing, precum cheltuieli de asigurare a bunului, de reparație și întreținere a acestuia.

Ratele de leasing pot fi stabilite sub formă de: a) plăți uniforme, care se achită periodic pe întreaga durată a contractului; b) plăți descrescătoare, în care la început plățile de leasing sunt mari, iar mai apoi, cuantumul lor se micșorează. Această formă se aplică frecvent în situația în care locatorul a procurat obiectul leasingului din contul unui credit bancar. În prima perioadă a contractului plățile de leasing sunt mari fiindcă suma creditului luat de la bancă este mare și, respectiv, dobânda inclusă în aceste plăți este mai sporită. Odată cu rambursarea creditului, se micșorează și dobânda, fapt ce determină descreșterea mărimii ratelor de leasing; c) plăți progresive, fiindcă inițial se achită cotații mici, însă treptat acestea se măresc, odată cu obținerea beneficiilor din folosirea bunului. Această modalitate de achitare a ratelor de leasing este recomandată antreprenorilor care au inițiat o afacere cu bani puțini.

Forma. Contractul de leasing trebuie să fie încheiat înscris (art.924 alin.(1) Cod civil). Forma scrisă servește ca o condiție ad probationem. Respectiv, trebuie să fie respectate toate cerințele stabilite de Codul civil referitoare la încheierea, modificarea și rezilierea actelor juridice (art.210).

Contractul de leasing poate fi încheiat nu numai sub forma unui document semnat de părți, ci și prin schimb de scrisori, telegrame, telefonograme ș.a., care vor fi semnate de către expeditor (oferant) și vor conține clauzele esențiale ale viitorului contract[27]. Clauze esențiale ale contractului sunt acele prevederi fără de care contractul nu poate fi considerat valabil încheiat. Astfel, orice contract de leasing trebuie să conțină: a) prețul bunului; b) suma totală, numărul și scadența ratelor; c) plata finală și metodele calculării ei în cazul rezilierii contractului (art.924 Cod civil).

De regulă, la momentul încheierii contractului de leasing este întocmit și un grafic de achitare a ratelor. Graficul se anexează la contract și face corp comun cu acesta. În cazul în care contractul de leasing are ca obiect bunuri imobile, contractul urmează a fi înregistrat în Registrul bunurilor imobile ținut de oficiul cadastral din zona teritorială de aflare a imobilului.

Termenul contractului de leasing se stabilește prin acordul părților, dar nu poate fi mai mic de un an (art.7 alin.(3) Legea cu privire la leasing). Rațiunea legiuitorului ar fi că bunurile ce constituie obiect al leasingului sunt neconsumabile și prin urmare, ele au o durată îndelungată de utilizare, mai mare de un an. Credem că termenul minim de un an a fost inclus și pentru a delimita contractul de leasing de cel de locațiune, în care lipsesc termene de utilizare a bunului.

În general, termenul contractului de leasing trebuie să includă deplina amortizare a bunului, care corespunde cu termenul efectiv de exploatare. După expirarea termenului contractului, locatorul este în drept să aleagă între a prelungi contractul pe un nou termen, a procura bunul sau a rezilia contractul.

## 5. Clasificarea operațiunilor de leasing

Contractul de leasing este supus mai multor clasificări, principala în acest sens fiind în leasing financiar și leasing operațional.

Leasingul financiar este unul dintre cele mai răspândite tipuri de leasing. Se caracterizează prin faptul că termenul pentru care bunul este transmis în folosință trebuie să fie mai mic decât perioada de utilizare normală a sa, iar la expirarea contractului de leasing locatorul trebuie să procure acel bun. Potrivit Legii cu privire la leasing, leasingul financiar reprezintă operațiunea care întrunește cel puțin una din următoarele condiții: a) riscurile și beneficiile asupra bunului să fie transferate locatorului din momentul încheierii contractului de leasing; b) suma ratelor de leasing să reprezinte cel puțin 90% din

valoarea de intrare a bunului; c) contractul de leasing să prevadă expres transferul dreptului de proprietate asupra bunului către locatar la expirarea contractului; d) perioada de leasing să depășească 75% din durata de funcționare utilă a bunului (art.4 alin.(1)).

Așadar, trăsăturile specifice leasingului financiar sunt următoarele:

locatarul își recuperează valoarea integrală a bunului oferit în leasing;

termenul contractului de leasing coincide cu perioada de amortizare a bunului;

întreținerea, reparația și riscurile sunt pe seama locatarului;

locatarul alege bunul sau dă acordul ca acesta să fie ales de către locator;

la expirarea contractului, bunul trece în proprietatea locatarului.

Leasingul operațional. Specific pentru leasingul operațional este faptul că locatorul acordă bunul în leasing pentru o perioadă scurtă de timp, respectiv durata contractului de leasing este mult mai mică decât termenul de funcționare utilă a bunului. Urmărind scopul de a-și recupera cheltuielile suportate pentru procurarea bunului, locatarul tinde ca bunul să fie acordat în leasing de mai multe ori. Totodată, locatorul riscă ca bunul în cauză să nu mai fie solicitat. Din acest considerent, în cadrul leasingului operațional ratele de leasing sunt mai mari decât în cadrul leasingului financiar.

La leasingul operațional toate obligațiile privind întreținerea și reparația bunului sunt pe seama locatorului. De asemenea, riscul pieririi fortuite a bunului acordat în leasing este suportat de locator, spre deosebire de leasingul financiar, unde riscul pieririi fortuite a obiectului leasingului este pe seama locatarului. Prin urmare, putem evidenția următoarele particularități ale leasingului operațional:

bunul este transmis locatarului pe un termen mai mic decât termenul de amortizare;

bunul poate fi transmis în leasing de mai multe ori;

ratele de leasing achitate de locatar acoperă doar o parte din costul bunului;

plățile de leasing sunt mai ridicate, deoarece există riscul ca locatorul să nu-și poată recupera investiția în cazul în care bunul nu va putea fi oferit din nou în leasing.

Alături de clasificările sus-menționate, Legea cu privire la leasing mai cunoaște leasingul barter, leasingul compensațional, lease-back-ul, leasingul de consum și leasingul direct. Analiza acestora, însă, nu prezintă utilitate deoarece aplicarea lor în practică este mai restrânsă.

Ținând cont de faptul că leasingul se află într-o strânsă legătură cu contabilitatea, poate fi întâlnită și opinia potrivit căreia orice tip de leasing trebuie examinat din punct de vedere al evidenței contabile și a legislației fiscale, dar nu a dreptului civil<sup>[28]</sup>.

## 6. Conținutul contractului de leasing

Pe durata contractului, locatorul și locatarul au drepturi și obligații specifice. Conform prevederilor Legii cu privire la leasing, locatorul are următoarele obligații:

a) să nu intervină în alegerea bunului și a vânzătorului pe care o face locatarul. Dat fiind faptul că locatarul are dreptul de a alege atât vânzătorul, cât și bunul care urmează a fi cumpărat și dat în leasing, beneficiind de acest drept, locatarul pierde dreptul de a mai înainta pretenții locatorului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către vânzător (art.927 alin.(3) Cod civil).

b) să încheie, din însărcinarea locatarului, contract de vânzare-cumpărare. Înainte de încheierea contractului, locatorul trebuie să-i ofere locatarului consultația necesară, să-i lămurească cuprinsul contractului și caracteristicile economico-tehnice ale bunului.

În literatura de specialitate se menționează că unele drepturi pe care ar trebuie să le aibă locatorul nu sunt consfințite în Codul civil și nici în Legea cu privire la leasing. În acest sens, se propune ca locatorul să fie înzestrat cu funcțiile de control și inspecție în realizarea contractului de leasing. Aceste funcții vor ridica nivelul de garanție a locatorului și vor acorda posibilitatea de acționare operativă în cazul schimbării situației financiar-economice a locatarului[29].

c) să transmită locatarului posesia și folosința asupra bunului. Dreptul de proprietate însă se menține la locator, el fiind proprietar al bunului pe toată durata contractului de leasing.

d) să respecte dreptul locatarului de a opta, la expirarea contractului de leasing, între procurarea bunului, prelungirea contractului ori restituirea bunului.

e) să primească bunul dacă locatarul, după expirarea termenului contractului, nu dorește să procure bunul și nici să prelungească contractul.

La rândul său, locatarul are următoarele obligații: a) să prezinte locatorului informațiile cu privire la bun și la vânzătorul lui; b) să coordoneze cu locatorul proiectul contractului de vânzare-cumpărare; c) să folosească bunul, pe toată durata contractului, conform destinației și să-l mențină într-o bună stare de funcționare. Dacă ulterior se descoperă că bunul prezintă careva defecte, ce nu puteau fi observate la momentul preluării în leasing, locatorul va răspunde pentru toate deficiențele; d) să achite plățile de leasing în modul și termenele stabilite în contract; e) să permită locatorului verificarea periodică a stării bunului și a modului în care se face exploatarea; f) la expirarea contractului de leasing, să restituie locatorului bunul, luându-se în considerare uzura normală. Toate cheltuielile legate de recepționarea bunului, precum demontarea, transportul și alte cheltuieli aferente sunt pe seama locatorului. La recepționare bunului se recomandă de a întocmi un act de predare-primire, care să confirme starea bunului la momentul recepționării.

La expirarea termenului contractului, locatorul propune, iar locatarul își manifestă dreptul de opțiune (dreptul de a alege). Dacă locatarul va alege să procure bunul, atunci va trebui să achite banii necesari pentru a acoperi valoarea integrală a costului, primind în schimb titlu de proprietate asupra bunului. Alte opțiuni pe care le are locatarul constau în a prelungi termenul contractului de leasing ori a restitui bunul. În acest ultim caz, bunul se va întoarce la locator, acesta fiind în drept să îl dea în leasing unui alt locatar.

## 7. Răspunderea părților. Desfacerea contractului

Din momentul preluării bunului în leasing, locatarul poartă răspundere pentru orice prejudiciu adus locatorului. Pe seama locatarului trec toate riscurile legate de distrugerea, pieirea, deteriorarea, sustragerea, uzura timpurie, instalarea sau exploatarea greșită a obiectului leasingului (art.9 alin.(2) Legea cu privire la leasing). De asemenea, locatarul își asumă riscurile pieirii și deteriorării fortuite a bunului, inclusiv cele datorate unei forțe majore (art.928 alin.(1) Cod civil).

Faptul că pe seama locatarului trec și riscurile de forță majoră reprezintă o derogare de la principiul general stabilit de Codul civil, conform căruia riscurile pieirii și deteriorării fortuite a bunului le suportă proprietarul (art.318). Această abatere de la regula generală își are explicația prin faptul că locatorul participă doar în calitate de finanțator, neavând, de fapt, nevoie de acest bun, uneori chiar și fără a-l vedea, legiuitorul dă posibilitatea de a transfera riscurile legate de pieirea fortuită a bunului asupra locatarului. În consecință, locatarul va achita ratele de leasing chiar dacă bunul a pierit sau a fost deteriorat. Mai mult ca atât, locatarul va fi obligat la restituirea întregului cost al contractului, inclusiv valoarea reziduală a bunului, ca și cum acesta ar trece în proprietatea lui[30]. Desigur, fiind o normă dispozitivă, părțile pot prevedea și alte condiții de repartizare a răspunderii.



Un aspect important ține de asigurarea obiectului leasingului. Dacă bunul este asigurat, riscul trece asupra companiei de asigurări. În consecință, locatorul, încasând despăgubirea de asigurare nu mai poate obține a doua oară o despăgubire pentru același prejudiciu. Legea cu privire la leasing conține norme obligatorii cu privire la asigurarea obiectului leasingului numai în cazul când locatarul este consumator (art.7 alin.(1) lit.(h)). În celelalte cazuri obligativitatea asigurării este decisă de către părți. De aceea, pentru "a se garanta", în practică locatorul asigură de fiecare dată obiectul leasingului, iar valoarea asigurării este inclusă în valoarea ratelor de leasing.

Desfacerea contractului. Temeiurile de desfacere a contractului de leasing sunt prevăzute în Legea cu privire la leasing. Suplimentar însă, părțile pot stabili în contract și alte temeuri de desfacere.

Potrivit legii, locatorul are dreptul să rezilieze contractul de leasing dacă locatarul: a) încalcă grav clauzele contractului, b) a decis să se dizolve ori împotriva lui este intentat proces de insolabilitate (art.10 alin.(2)). Așadar, dacă locatarul încalcă grav clauzele contractuale, locatorul poate cere, la alegere, achitarea integrală și înainte de termen a ratelor de leasing sau rezilierea contractului însoțită de restituirea bunului și repararea pagubelor.

De asemenea, locatorul este în drept de a revendica obiectul leasingului (n.n. - adică să refuze de a mai continua raporturile contractuale și să ceară întoarcerea imediată a bunului) dacă locatarul: a) a încetat să plătească rata de leasing mai mult de 30 de zile calendaristice; b) folosește bunul cu încălcarea prevederilor contractuale sau contrar destinației; c) limitează accesul locatarului la bun; d) nu restituie obiectul leasingului dacă acest fapt este prevăzut în contract (art.17). În asemenea cazuri revendicarea obiectului leasingului se face doar pe cale judecătorească, conform procedurii în ordonanță (procedura simplificată) reglementată de Codul de procedură civilă.

Dacă nu restituie obiectul leasingului sau nu l-a restituit la timp, locatarul plătește locatorului pentru perioada de întârziere, în mărime dublă, toate ratele de leasing. Mai mult ca atât, de la locatar vor fi percepute și penalități dacă în contractul de leasing acestea au fost prevăzute. În practică, neachitarea ratelor de leasing de către locatar este cel mai frecvent risc pe care și-l asumă locatorul în cadrul unui contract de leasing. Majoritatea dosarelor aflate pe rol în instanțele judecătorești au la bază motivul neplății ratelor de leasing de către locatar.

Temei de reziliere a contractului de leasing servește și dizolvarea sau înaintarea unui proces de insolabilitate față de locatarul persoană juridică. Se consideră ca executarea în continuare a obligațiilor contractuale în asemenea situații nu mai poate fi posibilă. Din acest motiv, legea permite locatorului de a rezilia contractul. Totodată, în caz de insolabilitate a locatarului, bunurile ce constituie obiect al leasingului nu pot fi urmărite de creditor, deoarece dreptul de proprietate asupra bunurilor aparține locatorului.

Cu referire la locatar, acesta are dreptul să rezilieze contractul de leasing și să ceară repararea prejudiciilor dacă: a) bunul nu i-a fost furnizat în termenul stipulat în contract; b) bunul nu corespunde calității ori condițiilor de furnizare; c) locatorul încalcă esențial clauzele contractuale.

O situație aparte avem în cazul îmbunătățirilor făcute de către locatar. Dacă locatorul nu este de acord să achite valoarea lor, locatarul va fi nevoit să le ridice de la bun. Însă aici apare problema îmbunătățirilor care sunt inseparabile de bun și cum ar putea locatarul să le desprindă fără a comite deteriorări? Legea nu dă răspuns la întrebarea respectivă, de aceea, o soluție ar fi trimiterea la normele din Codul civil dedicate contractului de locațiune (Capitolul VIII art.875-910), în care aspectele date au fost reflectate (art.909).

În afară de temeuriile sus-menționate de reziliere, contractul de leasing mai poate înceta în caz de: a) expirare; b) reziliere cu acordul părților; c) alte circumstanțe prevăzute de lege (art.11 alin.(2) Legea cu privire la leasing).

8. Concluzii și recomandări

Generalizând cele expuse, conchidem că leasingul în Republica Moldova reprezintă un contract juridico-civil reglementat de Codul civil, Legea cu privire la leasing, iar unele prevederi se conțin și în Codul navigației maritime comerciale. În același timp, leasingul nu trebuie confundat cu alte operațiuni juridice asemănătoare cum sunt locațiunea și vânzarea-cumpărarea cu plata prețului în rate.

Din nefericire însă, leasingul practicat în Republica Moldova nu este unul veritabil, în sensul că companiile de leasing aplică construcția juridică a contractului de vânzare-cumpărare cu plata prețului în rate, la care adaugă o dobândă exagerată. Din acest considerent, beneficiarii nu remarcă deosebiri între a lua un credit bancar ori a apela la operațiunea de leasing, fiindcă rata dobânzii în ambele cazuri este aceeași.

Cel mai frecvent leasingul este utilizat de către întreprinderile mici și mijlocii care întâmpină dificultăți la accesarea creditelor de lungă durată. Deoarece nu dispun de proprietăți pentru gajare, aceste întreprinderi nu pot obține credite de la instituțiile financiare, astfel încât singura alternativă pentru ele rămâne a fi leasingul.

Considerăm că definițiile leasingului financiar și operațional oferite la art.4 din Legea cu privire la leasing sunt formulate nereușit și recomandăm modificarea acestora după cum urmează: "Leasingul financiar - operațiunea de leasing în care riscurile și beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra bunului sunt transferate locatarului", respectiv "Leasingul operațional - operațiunea de leasing în care riscurile și beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra bunului nu sunt transferate locatarului". Totodată, recomandăm excluderea celorlalte forme de leasing, cum sunt: leasingul barter, compensațional și lease-back, deoarece în practică aceste forme nu-și găsesc aplicarea.

Propunem ca la art.5 alin.(1) lit.(a) din Legea cu privire la leasing, sintagma "persoana fizică sau juridică ce practică activitate de întreprinzător" să fie substituită cu sintagma "banca sau organizația financiară nebanca care, în conformitate cu legea, are dreptul să practice activitatea de leasing". Or, în varianta actuală a Legii se creează impresia că orice persoană care desfășoară activitatea de întreprinzător ar fi în drept să practice operațiuni de leasing.

Reieșind din faptul că Codul civil și Legea cu privire la leasing nu prevăd procedura de notificare a locatarului în cazul revindicării obiectului leasingului, recomandăm modificarea Legii cu privire la leasing prin completarea art.17 cu un nou alineat (4<sup>[31]</sup>): "Notificarea se expediază prin scrisoare recomandată la adresa locatarului indicată în contractul de leasing. Notificarea este considerată recepționată după expirarea a 7 zile lucrătoare din ziua expedierii. Pentru persoanele juridice, notificarea se consideră recepționată și în cazul în care a fost înregistrată la cancelarie".

---

[1] Халабуденко Олег. Лизинг: правовое регулирование в национальном и международном частном праве. Кишинев: АН Молдовы, Ин-т Философии, Социологии и Права, 2005, p.13.

[2] Tița-Nicolescu Gabriel. Regimul juridic al operațiunilor de leasing. Editura All Beck, București, 2003, p.7.

[3] La 24.07.91 a fost aprobată Hotărârea Guvernului R.M. nr.361 cu privire la măsurile urgente pentru stabilizarea economiei și formarea infrastructurii de piață în Republica Moldova (Nu a fost publicată în Monitorul Oficial. Poate fi consultată în Arhiva Cancelariei de Stat a Republicii Moldova). În hotărâre se sublinia necesitatea elaborării unui mecanism de atragere a investițiilor străine, inclusiv celor prin intermediul "operațiunilor de leasing".

[4] Legea nr.731 din 15.02.96 cu privire la leasing, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.49 din 25.07.1996.

[5] Codul civil al Republicii Sovietice Socialiste Moldovenești, aprobat de Sovietul Suprem la 26.12.64, publicat în Veștile Sovietului Suprem al R.S.S. Moldovenești, 1964, nr.36 (în prezent abrogat prin Legea nr.1107 din 06.06.02, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.082 din 22.06.02).

[6] În conformitate cu prevederea de la art.4 pct.(2) al Codului civil din 1964, drepturile și obligațiile civile puteau lua naștere din convențiile prevăzute de lege, precum și din convențiile, care, deși nu erau prevăzute de lege, nu veneau în contradicție cu legea.

[7] Cimil Dorin. Analiza juridico-civilă a noilor reglementări în domeniul leasingului în Republica Moldova, publicat în Revista Națională de Drept, 2004, nr.6, p.13.

[8] Martin Cristina. Reglementarea juridică a leasingului financiar în Republica Moldova, publicat în Revista Națională de Drept, 2005, nr.12, p.52.

[9] Informații preluate de pe site-ul oficial al Biroului Național de Statistică, <http://www.statistica.md/newsview.php?l=ro&idc=168&id=3753#idc=34&> (vizitat 29.08.2012)

[10] (art.2) Закон Российской Федерации о финансовой аренде (лизинге), в ред. Федерального закона от 29.02.2002, nr.10-ФЗ. Москва, Ось-89, 2004.

[11] (art.1) Законы Украины: про финансовый лизинг. - Киев: Школа, 2004.

[12] Răspunsul îl găsim în Legea privind actele legislative nr.780 din 2001, potrivit căreia în caz de divergență între o normă a actului legislativ general și o normă a actului legislativ special cu aceeași forță juridică, se aplică norma actului legislativ special (art.6 alin.(3)). În cazul nostru, toate legile au aceeași forță juridică, fiind legi organice, de aceea rămâne numai să lămurim care este legea generală și care este legea specială.

În transportul maritim legea specială este Codul navigației maritime comerciale, iar celelalte acte normative sunt legi generale. În concluzie, instanța de judecată va trebui să aplice mai întâi normele din codul maritim. Însă aici apare o altă problemă, că reglementarea contractelor în Codul navigației maritime comerciale este una lacunară, cu numeroase greșeli, din cauza traducerii imperfecte a normelor preluate din legislația Ucrainei și Federației Ruse.

[13] Bloșenco Andrei. Drept civil. Partea specială. Note de curs. Chișinău: Cartdidact, 2003, p.77-78.

[14] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. Москва: Статут, 2004, p.616; Серкова Ю.А. Договор лизинга по российскому и зарубежному праву. Диссертация кандидата юридических наук: 12.00.03. Науч. рук. Э.М.Фаткудинов. Казань, 2002, p.61.

[15] Решетник И.А. Гражданско-правовое регулирование лизинга в Российской Федерации. Дисс. канд. юрид. наук. Москва, 1998, p.152; Харитонов Ю.С. Юридическая природа договора финансовой аренды (лизинга). Дисс. канд. юрид. наук. Москва, 2001, p.131.

[16] Martin Cristina. Reglementarea juridică a operațiunilor de leasing financiar în Republica Moldova (aspecte comparate). Teză de doctor în drept. Specialitatea: 12.00.03. - drept privat (drept civil). Cond. științ. V.Volcinschi. Chișinău, 2007, p.91; Cimil Dorin. Analiza juridico-civilă a noilor reglementări în domeniul leasingului în Republica Moldova, publicat în Revista Națională de Drept, 2004, nr.6, p.15.

[17] Clocotici G., Gheorghiu Gh. Operațiunile de leasing. Editura Lumina Lex, București, 2000, p.51.

[18] Cimil Dorin. Analiza juridico-civilă a noilor reglementări în domeniul leasingului în Republica Moldova, publicat în Revista Națională de Drept, 2004, nr.6, p.18.

[19] Rus Ioan. Scurte aprecieri privind importanța leasingului față de alte operațiuni comerciale, publicat în Revista Metalurgia (România), 2008, nr.2, p.58-59.

[20] Bloșenco Andrei. Drept civil. Partea specială. Note de curs. Chișinău: Cartdidact, 2003, p.78.

[21] Legea instituțiilor financiare nr.550 din 21.07.1995, republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.110-113/334 din 02.07.2010.

[22] Chibac Gh., Băieșu A., Rotari A., Efrim O. Drept civil. Contracte speciale. Volumul III. Chișinău: Cartier, p.195.

[23] Chibac Gh., Băieșu A., Rotari A., Efrim O., op.cit., p.196.

[24] Se are în vedere întreprinzătorul individual.

[25] Martin Cristina. Privire generală asupra obiectului contractului de leasing: realități și perspective, publicat în Revista Națională de Drept, 2005, nr.4, p.35.

[26] Martin Cristina. Reglementarea juridică a operațiunilor de leasing financiar în Republica Moldova (aspecte comparate). Teză de doctor în drept. Specialitatea: 12.00.03. - drept privat (drept civil). Cond. științ. V.Volcinski. Chișinău, 2007, p.120-121.

[27] Cimil Dorin. Comentariul Codului civil al Republicii Moldova. Volumul II. Editura ARC, Chișinău, 2006, p.535.

[28] Halabudenco Oleg. Măsuri privind stimularea leasing-ului: aspecte de drept civil, publicat în Legea și viața, 2005, nr.5, p.51.

[29] Halabudenco Oleg, op.cit., p.52.

[30] Volcinski Victor, Martin Cristina. Răspunderea locatarului în cadrul contractului de leasing, publicat în Revista Națională de Drept, 2007, nr.4, p.12.