

Contractul de leasing

Analiștii comerțului internațional au scos în evidență faptul că **leasing-ul** constituie o expresie a tehnicilor moderne de contractare în acest domeniu. Insistența asupra acestui tip de contract este explicată de mai mulți autori prin pragmatismul și eficacitatea lor.

Leasing-ul a apărut pentru prima dată în Statele Unite ale Americii, ca mai apoi, treptat, să pătrundă și în alte țări, îndeosebi în Europa¹.

În S.U.A., leasing-ul a fost reglementat prin *United States Uniform Consumer Credit Code* și prin *Uniform Commercial Code*². În Marea Britanie³, Franța⁴ și Belgia⁵ s-au elaborat reglementări, care definesc relațiile contractuale pe bază de leasing și precizează operațiunile pe care le include.

Leasing-ul a fost determinat, în apariția sa de cauze obiective. Astfel, în S.U.A., în Marea Britanie și în alte țări erau întâmpinate greutăți în finanțarea afacerilor, ca urmare a rigidității formelor și procedeele existente. Oamenii de afaceri simțeau nevoia dotării societăților lor comerciale cu echipamente moderne, în condițiile în care utilajele din dotare se învecheau, mai ales ca efect al uzurii lor morale. Formula cumpărării unor bunuri de la vânzător în scopul închirierii lor acelor clienți care aveau nevoie de ele a apărut ca o formulă salvatoare și eficientă.

Leasing-ul a fost definit ca fiind *o operațiune juridică prin care o persoană cumpăra un bun spre a-l închiria unei alte persoane*.

¹ În Marea Britanie, Belgia, Franța etc.

² Cartea a IX a.

³ Sub forma "United Kingdom Consumer Credit Act 1974".

⁴ Legea din 2 iulie 1966; Ordonanța de Guvern din 28 septembrie 1967.

⁵ Decretul nr. 55 din 10 ianuarie 1967; Decizia ministerială din 23 februarie 1968.

Obiectul contractului de leasing îl constituie închirierea temporară a bunurilor de investiții, a bunurilor imobiliare, a serviciilor. Cel mai frecvent se închiriază mașini și utilaje.

Elementele definitorii ale contractului de leasing sunt cumpărarea unor bunuri în scopul închirierii lor; închirierea acestor bunuri în scopul unei redevențe locative; folosirea acestor bunuri de către client în scopuri profesionale; latitudinea clientului să achiziționeze bunul respectiv la sfârșitul locațiunii.

În contractul de leasing sunt implicate mai multe părți, și anume:

- ✧ *cumpărătorul* – persoana care cumpără bunul pentru a-l închiria;
- ✧ *vânzătorul* – persoana care vinde bunul și care poate fi chiar producătorul acestui bun;
- ✧ *clientul* – persoana care are nevoie și, deci, solicită mașina sau utilajul respectiv în locație.

Prin intermediul acestui contract, cumpărătorul obține beneficii importante⁶, vânzătorul are o piață asigurată pentru produsele sale⁷, iar clientul are posibilitatea să-și procure mașinile și utilajele fără investiții prea mari. Mai mult, el realizează reducerea cheltuielilor de producție și de credite pentru plăți.

Din cele prezentate mai sus reiese că putem defini leasing-ul⁸ ca fiind acea operațiune juridică prin care o persoană fizică sau juridică (o societate specializată) cumpără un anumit bun (de regulă mașini și utilaje) în vederea închirierii unei alte persoane (o societate care utilizează bunul respectiv).

Profesorul Tudor R. Popescu observa, în cadrul acestei operațiuni, că *“locatarul are inițiativa afacerii, vânzătorul o permite, creditorul o facilitează și toți împreună, acționând în interes propriu, acționează în același timp și în folosul celorlalți”*. La rândul său, profesorul Ioan Macovei detaliază modul în care operațiunile de leasing *“prezintă avantaje pentru toate părțile interesate”*.

⁶ Ca urmare a faptului că operațiunile pe care le efectuează nu sunt costisitoare.

⁷ El are o poziție tot mai sigură, făcând față concurenței. Veniturile sunt stabile, totodată are șansa să obțină câștiguri suplimentare.

⁸ Denumirea vine de la verbul to lease – a închiria.

Natura juridică a leasing-ului

După cum am văzut, leasing-ul este o formă de finanțare cu termen, o operațiune *de credit-bail*, care se caracterizează prin faptul că obiectul contractului se referă la un echipament care urmează să fie folosit numai în scopuri profesionale⁹. Bunurile sunt cumpărate de către locator numai pentru a fi date în locație. Durata locației trebuie să corespundă duratei economice de utilizare a mașinilor sau echipamentelor respective¹⁰. Ratele chiriei sunt fixate astfel încât să permită amortizarea valorii bunurilor¹¹. Utilizatorul are latitudinea să opteze pentru achiziționarea bunului la un preț care să corespundă valorii sale reziduale.

Leasing-ul este o operațiune care cuprinde:

- ✦ un contract de vânzare-cumpărare;
- ✦ un contract de locațiune;
- ✦ un contract de mandat;
- ✦ un contract prealabil privind promisiunea de vânzare pe care o face cumpărătorul, care valorează drept vânzare din momentul în care sunt concretizate toate elementele esențiale ale vânzării.

Leasing-ul mai cuprinde, de asemenea, promisiunea bilaterală de locație din partea finanțatorului și a utilizatorului, pre existența contractului de locațiune, care va avea valoare de contract numai atunci când se vor concretiza toate elementele contractului de locație. În același timp, este inclusă o stipulație pentru altul, în baza căreia utilizatorul poate acționa în garanție pe vânzătorul bunului.

Așadar, contractul de locațiune din cadrul operațiunii de leasing este sinalgmatic perfect, consensual și intuitu personae. Locatorul nu se obligă decât în considerația calităților persoanei sau a garanțiilor pe care le oferă întreprinderea utilizatoare.

⁹ Obiectul contractului se poate referi la bunuri foarte diferite: mașini, utilaje, mașini de scris, automobile, vase petroliere, aeronave etc. Sunt preferate bunuri standard, de serie și nu prototipuri. Bunurile standard au avantajul că pot fi revândute, dacă locatarul nu respectă clauzele contractului.

¹⁰ Această durată este negociată și stipulată în contract.

¹¹ În lăuntru termenului convenit în contract.

Rolul finanțatorului este de a finanța afacerea, neavând vreo influență asupra mersului acesteia, ceea ce îngăduie acestuia să cedeze contractul său, dacă circumstanțele o cer¹².

În același timp, leasing-ul are trăsăturile caracteristice ale unui contract de adeziune, deoarece la încheierea sa utilizatorul nu are posibilitatea să aducă modificări clauzelor stipulate.

În concluzie, leasing-ul este – prin natura sa juridică și prin trăsăturile enunțate – *un contract complex, reprezentând o îmbinare a mai multor tehnici juridice, într-un cadru unitar.*

Principalele forme ale leasing-ului

Formele leasing-ului sunt diferite, fiind determinate și folosite în funcție de posibilitățile de finanțare ale furnizorului, de limitele pieței, gradul de organizare și desfacere a produselor la export.

- după obiectul său, leasing-ul poate fi *mobiliar* sau *imobiliar*. În relațiile comerciale internaționale, un loc important revine leasing-ului mobilier, pentru că se referă la echipamente industriale, oferind garanția folosirii lor pe o perioadă mai mare de un an, dând posibilitatea utilizatorului să achiziționeze echipamentul la expirarea termenului de locație. Leasing-ul mobilier reprezintă opțiunea cea mai frecventă în relațiile comerciale internaționale și din motive financiare.
- în raport de implicarea părților, leasing-ul este *direct* sau *indirect*. Leasing-ul este definit ca fiind direct când perfectarea contractului are loc între furnizor și client, iar indirect este atunci când este realizat prin intermediul unei societăți specializate.
- după conținutul ratelor leasing-ul este *financiar* sau *operațional*. Leasing-ul financiar se caracterizează prin aceea că în perioada de bază a închirierii este recuperat prețul de export, costurile auxiliare și se obține un anumit

¹² Pentru finanțator contractul nu are caracter *intuitu personae*.

beneficiu. Leasing-ul operațional este caracterizat prin aceea că în perioada de bază se obține numai o parte din prețul de export.

- după procedurile de calcul al ratelor, leasing-ul este *net* sau *brut*. Leasing-ul net este acela în care ratele cuprind prețul net de vânzare al echipamentului și beneficiul realizat din utilizarea bunului respectiv. Leasing-ul brut, care mai este cunoscut și sub denumirea de *full-service leasing*, este acela în care ratele includ: prețul net de vânzare al bunurilor închiriate; cheltuielile efectuate pentru întreținerea și reparațiile echipamentelor, mașinilor sau utilajelor închiriate; beneficiile realizate pe parcursul utilizării lor.
- după durata închirierii, leasing-ul poate fi *pe termen scurt* sau *pe termen lung*. Leasing-ul pe termen scurt implică închirierea echipamentelor pe baza mai multor contracte de o durată mai redusă. Leasing-ul pe termen lung este acela în care se încheie un singur contract pentru întreaga perioadă.
- mai sunt întâlnite: leasing-ul *experimental*, leasing-ul *ordinatoarelor*, *renting-ul* și *lease-back-ul*. Leasing-ul experimental se caracterizează prin închirierea bunurilor pe o perioadă scurtă de două sau de trei luni, în mod experimental. Leasing-ul ordinar se caracterizează prin finanțarea și comercializarea calculatoarelor și a altor echipamente. Această formă de leasing mai este cunoscută și sub denumirea de *time sharing*. Renting-ul sau hire își dovedesc utilitatea, mai ales, în cazul mijloacelor de transport. Fiind un mijloc de finanțare deosebit de ingenios, lease-back-ul este utilizat într-o măsură tot mai mare. Prin lease-back, proprietarul, fără să piardă echipamentul care îi servește onorarii comenzilor, obține capital în scopul dezvoltării activităților sale economice.

Efectele contractului de leasing

În contractul de leasing, *obligațiile vânzătorului* sunt:

- să livreze un echipament de calitate, adică în stare de funcționare;
- să asigure asistența tehnică a personalului care îl va exploata;
- să asigure piesele de schimb necesare reparațiilor¹³;
- să efectueze reparațiile echipamentului închiriat, în măsura în care defecțiunile nu sunt din culpa utilizatorului¹⁴.

Utilizatorul (beneficiarul) are obligația:

- să plătească ratele chiriei, la termenele și condițiile stipulate în contract;
- să exploateze bunul închiriat prin respectarea instrucțiunilor tehnice;
- să nu efectueze modificări în construcția echipamentului închiriat; în cazul în care asemenea modificări sunt necesare, utilizatorul are obligația să solicite acordul societății de leasing;
- să conserve bunul în stare de funcționare¹⁵;
- să asigure echipamentul închiriat în folosul societății de leasing.

Societatea de leasing are, la rândul ei, câteva obligații a căror aducere la îndeplinire se întemeiază pe clauzele stipulate în contract. Astfel, societatea de leasing are obligația să înlocuiască bunul avariât. De asemenea, societatea de leasing poate înlocui echipamentul învechit, uzat sau depășit. Această înlocuire implică perceperea unei chirii majorate.

Societatea de leasing are dreptul să controleze modul în care este exploatat echipamentul de către beneficiar. În același timp, este îndrituită să vândă echipamentul locatarului în condițiile examinate în subcapitolele anterioare.

Dacă beneficiarul nu plătește ratele la termenele și în condițiile stipulate în contract societatea de leasing are dreptul să rezilieze de plin drept contractul, iar clientul

¹³ Sau să achite contravaloarea lor.

¹⁴ Aceste obligații sunt stipulate în contractul de leasing, încă din momentul perfectării acestuia.

¹⁵ O asemenea obligație se referă la toate formele de leasing.

are obligația: să restituie echipamentul; să suporte cheltuielile aferente; să plătească ratele restante ale chiriilor. Mai mult, beneficiarul este obligat să plătească o indemnizație forfetară de reziliere, care reprezintă ratele restante viitoare. Toate acestea pun în evidență existența unor *condiții severe impuse de instituția finanțatoare beneficiarului*. Toate aceste măsuri au caracter sancționator, de pedepsire a utilizatorului.

Finanțatorul primește bunul înapoi, având posibilitatea să-l reînchirieze unei alte persoane sau să-l vândă, în timp ce primește și plata integrală a tuturor ratelor, calculate în raport cu viața economică a echipamentului respectiv.

Cu toată severitatea acestor măsuri în privința beneficiarului, instanțele arbitrale s-au pronunțat constant în favoarea creditorului, argumentul evocat fiind că, în felul acesta utilizatorul, primul interesat în încheierea unui contract de leasing, trebuie să respecte cu scrupulozitate toate clauzele contractului, deoarece numai în cazul unui asemenea comportament, au de câștigat toate părțile implicate, iar afacerea se derulează cu succes.