

Leasingul imobiliar

Asist. univ. drd. Sergiu POPOVICI
Universitatea de Vest Timișoara

The lease of real estate, as a variety of leasing, has several peculiarities which make it distinct from any other leasing transactions. Government Ordinance no. 51/1997 itself has a special section dedicated to the lease of real estate, despite the fact that its purpose is to set up the main legal framework of leasing in Romania.

Another reason which makes the lease of real estate special is the mention of such an operation as a means of privatization, through which former State-owned companies become regular commercial agents. The normative act which governs the lease of real estate represents the main criterium for the structure of its analysis.

1. Considerații generale

Leasingul imobiliar este o varietate de leasing care prezintă mai multe particularități, trăsături distincte care îl individualizează în raport cu orice alte operațiuni de leasing.

În primul rând, contractele de leasing având ca obiect imobile, pe lângă regimul juridic distinct consacrat prin însuși OG nr.51/1997, sunt reglementate de acte normative cu caracter special, care derogă de la regulile generale privind leasingul.

Sediul materiei este principalul criteriu de subclasificare a acestei specii de leasing. În acest sens, leasingul imobiliar cunoaște la rândul său trei subdiviziuni⁴²⁴: leasingul imobiliar reglementat de OUG nr.88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cel reglementat de Legea nr.346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii, și nu în ultimul rând, leasingul imobiliar prevăzut ca varietate de leasing în reglementarea cadru – OG nr.51/1997.

2. Leasingul imobiliar folosit în privatizare

Pentru a găsi o modalitate eficientă de privatizare a societăților la care statul sau o autoritate a administrației publice locale are calitatea de acționar majoritar, a societăților și companiilor naționale (societăți de stat), precum și a regiilor autonome, legiuitorul român a adoptat Ordonanța de Urgență nr.88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, al cărei obiect de reglementare îl constituie, printre altele, și leasingul imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare.

Deși *de lege lata* nu există o definiție legală a acestei varietăți de leasing, primele norme metodologice de aplicare a ordonanței privind privatizarea prevedeau, conform art.87 alin.1 din HG nr.55/1998⁴²⁵, că „leasingul imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare este contractul prin care o societate comercială, denumită locator, acordă unei alte persoane, denumită utilizator, pe o perioadă determinată, dreptul de posesie și de folosință asupra unui activ, urmând ca, la sfârșitul perioadei de leasing, utilizatorul să cumpere activul”.

⁴²⁴ A se vedea pe larg în acest sens: G.Tița-Nicolescu, *Leasing*, Ed. C.H.Beck, Buc. 2006, p.57-71.

⁴²⁵ Abrogată prin HG nr.450/1999.

Obiectul contractului îl constituie *activele*, care reprezintă, potrivit art.3 lit.d din ordonanța de urgență, bunuri, ansambluri de bunuri sau investiții nefinalizate și sistate, din patrimoniul unei persoane juridice, care pot fi separate și organizate să funcționeze independent, distinct de restul activității persoanei juridice, cum ar fi unități și subunități de producție, de comerț sau de prestări de servicii, secții, ateliere, ferme, spații comerciale, spații de cazare sau de alimentație publică, spații pentru birouri sau alte bunuri de același gen, inclusiv terenul destinat acestora.

Leasingul imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare prezintă anumite avantaje față de creditul ipotecar⁴²⁶. Aceasta întrucât potrivit legii 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare⁴²⁷, pentru acordarea unui astfel de credit beneficiarul trebuie să depună o garanție sub forma constituirii unei ipoteci. Dezavantajul leasingului reglementat de OUG nr.88/1997 față de această modalitate de achiziționare a imobilelor îl constituie amânarea transferului dreptului de proprietate până la finalul perioadei de leasing.

Leasingul imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare poate lua naștere în două modalități prevăzute de lege:

- prin licitație deschisă cu strigare (art.24-26 din OUG nr.88/19997), respectiv
- prin negociere directă (art.27).

A. Condițiile cerute de lege pentru încheierea leasingului imobiliar

Potrivit art. 24 din OUG nr.88/1997, societățile comerciale la care statul sau o autoritate a administrației publice locale este acționar majoritar pot vinde sau încheia contracte de leasing imobiliar pentru active aflate în proprietatea lor, cu aprobarea adunării generale a acționarilor sau a consiliului de administrație, după caz⁴²⁸.

Pentru regiile autonome, este necesară aprobarea prealabilă a ministerului de resort sau, după caz, a autorității administrației publice locale, în funcție de caracterul de interes public central sau local al regiei autonome.

În situația în care finanțatorul este o societate comercială la care statul sau o autoritate a administrației publice locale este acționar majoritar, părțile pot deroga prin contractul de leasing de la aceste condiții, care se vor aplica însă în lipsă de stipulație contrară (art.24 alin.5 din OUG nr.88/1997). Dacă statul are calitatea de acționar, însă nu majoritar, regulile din ordonanța de urgență privind privatizarea nu se mai aplică nici în subsidiar, devenind incidente prevederile art.969 C.civ, care consacră convenția părților ca având putere de lege⁴²⁹. Concluzia pe care instanța supremă a exprimat-o în alte decizii de speță⁴³⁰, anume că lipsa calității de acționar majoritar a statului nu exclude aplicarea metodei de privatizare reglementate prin art.24 din OUG nr.88/1997, este compatibilă cu prima soluție, în măsura în care părțile însele au căzut de acord asupra aplicării prevederilor acestui act normativ. În caz contrar însă, neîndeplinirea ipotezei reglementate de lege atrage în mod evident inaplicabilitatea prevederilor în materia privatizării.

⁴²⁶ G.Tița-Nicolescu, op.cit, p. 35.

⁴²⁷ Publicată în M.Of. nr.611/14.12.1999, cu ultimele modificări aduse prin Legea nr.34/2006.

⁴²⁸ În legătură cu conținutul hotărârii AGA, în practica de specialitate nu există un punct de vedere unitar. În acest sens, instanța supremă a apreciat, pe de o parte, că avizarea de principiu a novației este suficientă pentru realizarea cerinței prevăzute de art.24 din OUG nr.88/1997 – ÎCCJ, S.com, Dec. nr 2382/2005. Pe de altă parte, printr-o altă decizie de speță s-a considerat că un acord de principiu nu poate suplini consimțământul. În acest sens, G.Tița-Nicolescu, op.cit, p.62-63.

⁴²⁹ ÎCCJ, S.com, Dec nr.1536/2002. Sursă – Programul Legis.

⁴³⁰ CSJ, S.com, Dec. nr.1989/2003; Dec. nr.2255/2003.

În situația leasingului imobiliar care ia naștere potrivit procedurii reglementate de art. 24 și următoarele din ordonanța de urgență, nu au dreptul să participe reprezentanții instituțiilor publice implicate în adunările generale ale acționarilor, membrii consiliului de administrație și directorii executivi ai societăților comerciale sau ai regiilor autonome vânzătoare.

Potrivit art.26 alin.2 din OUG nr.88/1997, sumele încasate de la utilizatori vor fi folosite, în următoarea ordine, pentru:

a) plata datoriilor către bugetul de stat și bugetele locale, inclusiv a datoriilor provenind din plățile efectuate de Ministerul Finanțelor Publice în contul garanțiilor executate pentru credite interne și externe, precum și din credite externe contractate direct de stat din care s-au făcut subîmprumuturi;

b) plata datoriilor către bugetul asigurărilor sociale de stat și bugetele fondurilor speciale;

c) plata altor datorii;

d) efectuarea de investiții;

e) finanțarea activităților cuprinse în obiectul de activitate;

f) efectuarea cheltuielilor legate de îndeplinirea obligațiilor legale de conformare la cerințele de protecție a mediului, după caz;

g) alte destinații.

Aceste sume nu pot fi utilizate pentru plata drepturilor salariale ale personalului societăților comerciale, cu excepția cazurilor prevăzute în convențiile internaționale la care România este parte.

Legea protejează drepturile contractuale ale creditorilor a căror creanță este garantată cu ipotecă, gaj sau privilegiu asupra activului ce formează obiectul leasingului, arătând în mod expres că înstrăinarea activelor se va efectua cu respectarea acestor drepturi.

B. Reguli privind procedura de încheiere a contractului prin licitație publică

În cazul procedurii demarate în temeiul art.27 din ordonanță, încheierea contractului prin licitație publică este posibilă numai dacă potențialul utilizator al activului în cauză l-a deținut în baza unui contract de locație de gestiune, de închiriere sau de asociere în participațiune.

Locatarii pot avea calitatea de utilizatori în contractele de leasing imobiliar fără a parcurge procedura licitației publice doar în situația în care în care aceștia au efectuat investiții în activele pe care le utilizează reprezentând mai mult de 15% din valoarea acestor active. În acest caz, din prețul de vânzare se scade valoarea investițiilor pe bază de raport de evaluare acceptat de părți.

În doctrină⁴³¹, această modalitate de realizare a leasingului imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare a fost calificată ca o novație, indiferent de titlul în baza căruia viitorul utilizator deținea activul, conform art.27 din OUG nr.88/1997. Lipsa acordului FPS (actualmente AVAS) este o condiție necesară atât pentru încheierea contractului conform art.24 din ordonanța de urgență, cât și pentru transformarea prin novație a vechiului titlu în leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare⁴³².

⁴³¹ D.Clocotici, G.Gheorghiu, *Operațiunile de leasing*, Ed. Lumina Lex, Buc. 2000, p.42; G.Tița-Nicolescu, op.cit, p.62-63.

⁴³² CSJ, S.com, Dec. nr.2108/2003.

C. Reguli speciale din cadrul normelor metodologice de aplicare a OUG nr.88/1997

Reglementarea cadru se completează cu prevederile HG nr.577/2002⁴³³. Protecția de care se bucură creditorii, conform art.26 alin.3 din OUG nr.88/1997 este întărită prin norme. În acest sens, activele amplasate pe terenurile care nu sunt în proprietatea vânzătorului se pot vinde doar condiționat de existența acordului scris al proprietarului terenului. Terenul aferent activelor și a cărui situație juridică se clarifică după data vânzării activului va fi vândut cumpărătorului activului prin negociere directă, cu excepția terenurilor care sunt proprietate publică a statului sau a unei unități administrativ-teritoriale⁴³⁴.

Conform normelor metodologice, oferta de vânzare a unui activ în baza unui contract de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare trebuie să conțină toate elementele vânzării, fiind în aceste condiții irevocabilă, ceea ce înseamnă că odată acceptată, încheierea contractului este obligatorie, cu excepția situației în care se formulează o ofertă mai avantajoasă. Detaliile privind conținutul ofertei sunt expuse pe larg de art.79 și 108 din Normele metodologice de aplicare a OUG nr.88/1997.

Oferta trebuie publicată în unul sau mai multe cotidiene locale sau naționale de largă circulație, iar dacă se urmărește atragerea participării la licitație a unor investitori străini, și într-un jurnal internațional de largă circulație (art.78), cu cel puțin 15 zile înainte de data ținerii licitației.

În practica judecătorească s-a arătat că voința organelor de conducere ale societății aflate în privatizare, concretizată prin hotărâre a adunării generale sau a consiliului de administrație și prin acordul FPS (actualmente AVAS) nu poate fi suplinită prin hotărâre judecătorească, atâta timp cât legea are o formulare permisivă în ambele modalități de formare a leasingului, neexistând o obligație legală în acest sens⁴³⁵. Mai mult, instanța supremă a considerat că acest consimțământ nu poate fi suplinit nici după încheierea contractului de leasing în sensul transferului dreptului de proprietate, dacă societatea comercială refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare la sfârșitul leasingului⁴³⁶.

Potrivit art.117 din HG nr.577/2002, principalele elemente ale contractului de leasing imobiliar pentru active cu clauză irevocabilă de vânzare sunt următoarele:

- a) părțile din contract;
- b) activul care formează obiectul contractului;
- c) valoarea totală a contractului de leasing;
- d) durata leasingului;
- e) cuantumul și termenele de plată ale ratelor;
- f) obligația de plată în întregime a valorii reziduale înainte de încheierea contractului de vânzare, în termen de cel mult 10 zile de la încheierea perioadei de leasing;
- g) obligația utilizatorului de a asigura pe cont propriu toate cheltuielile legate de exploatarea activului, inclusiv cele ce revin, potrivit legii, proprietarului;

⁴³³ Normele metodologice de aplicare a de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării.

⁴³⁴ Art.111 din HG nr.577/2002.

⁴³⁵ CSJ, S.com, Dec. nr.2671/2003.

⁴³⁶ ÎCCJ, S.com, Dec. nr.507/2005, în Revista Română de Dreptul Afacerilor nr.3/2006, p.109-113. Prin ultima modificare a art.16 din OG nr.51/1997, folosit ca temei al soluției amintite, s-a înlăturat posibilitatea interpretării în acest sens a dispozițiilor legale, soluție fără echivoc justă a legiuitorului român.

h) valoarea îmbunătățirilor executate și/sau a investițiilor realizate de utilizator la activul care face obiectul contractului, care se va deduce din restul de preț și, după caz, din ratele scadente;

i) obligația utilizatorului de a răspunde pentru toate riscurile exploatarei activului și pentru orice altă pagubă;

j) clauza irevocabilă de vânzare în favoarea utilizatorului.

Referitor la durata contractului, utilizatorul poate oricând să cumpere activul prin achitarea integrală a prețului vânzării activului convenit la încheierea contractului, actualizat cu indicele de inflație. Legea nu prevede o durată minimă, situație în care se aplică regulile din dreptul comun, respectiv art.7 din OG nr.51/1997⁴³⁷.

În absența unor prevederi cu caracter special, cum este cazul art.15 din OG nr.51/1997⁴³⁸, și a unui pact comisoriu expres, în jurisprudență s-a arătat că întârzierea utilizatorului în plata ratelor de leasing nu atrage rezilierea contractului, dacă plățile sunt efectuate inclusiv în cursul judecării cererii introductive formulate de către locator⁴³⁹. Soluția a fost criticată în doctrină⁴⁴⁰ pe motivul caracterului comercial al contractului de leasing, care exclude astfel posibilitatea acordării unui termen de grație.

Contractul trebuie să prevadă obligația utilizatorului de a răspunde pentru toate riscurile exploatarei activului și orice altă pagubă. Dacă activul piere în urma unui eveniment de forță majoră, contractul încetează la cererea utilizatorului, notificată în scris cu confirmare de primire proprietarului, în situația în care exploatarea în continuare a activului nu mai este profitabilă utilizatorului. Dacă acesta optează însă pentru continuarea contractului, are posibilitatea să ceară reducerea ratelor și a prețului, proporțional cu pagubele produse⁴⁴¹.

Întrucât clauza irevocabilă de vânzare este prevăzută în favoarea utilizatorului, s-a apreciat că acesta poate refuza plata valorii reziduale, cu consecința rămânerii activului în patrimoniul societății comerciale privatizate⁴⁴². Desigur că o asemenea ipoteză este greu de conceput în practică, interesul utilizatorului de a achiziționa în final imobilul fiind evident.

3. Leasingul imobiliar prevăzut de Legea nr.346/2004

Reglementarea privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii⁴⁴³ prevede, în materia leasingului imobiliar, doar o serie de condiții specifice față de

⁴³⁷ Art.7 din OG nr.51/1997: „În cazul încetării contractului de leasing din culpa utilizatorului sau prin dispariția totală a bunului prin furt, daună totală, distrugere totală, definită potrivit legii, survenită înainte de împlinirea unui an de la intrarea în vigoare a contractului, acesta nu își schimbă natura, iar bunul ce face obiectul contractului de leasing este tratat fiscal și contabil ca bun, obiect al unui contract de leasing”.

⁴³⁸ Privind posibilitatea finanțatorului de reziliere a contractului pentru neplata ratei timp de două luni consecutive.

⁴³⁹ CSJ, S.com, Dec. nr.2854/2003.

⁴⁴⁰ G.Tița-Nicolescu, op.cit, p.61, nota 1.

⁴⁴¹ Idem, p.61.

⁴⁴² G.Tița-Nicolescu, op.cit, p..62.

⁴⁴³ Potrivit legii (art.3 și 4), întreprinderile mici și mijlocii sunt definite ca fiind acele întreprinderi care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: a) au un număr mediu anual de salariați mai mic de 250; b) realizează o cifră de afaceri anuală netă de până la 50 milioane euro, echivalent în lei, sau dețin active totale care nu depășesc echivalentul în lei a 43 milioane euro, conform ultimei situații financiare aprobate. Prin active totale se înțelege active imobilizate plus active circulante plus cheltuieli în avans.

Plafonul cifrei de afaceri poate fi modificat, în funcție de evoluția indicatorilor macroeconomici, prin hotărâre a Guvernului.

cele ale OUG nr.88/1997, scopul Legii nr.346/2004 fiind, din acest punct de vedere, tot privatizarea societăților comerciale cu capital de stat⁴⁴⁴. Instanța supremă, analizând raportul dintre cele două reglementări, a apreciat că legislația din materia privatizării – OG nr.88/1997 – are caracter special, aplicându-se cu prioritate dacă sunt îndeplinite cerințele legale din ambele acte normative⁴⁴⁵.

Leasingul imobiliar este reglementat prin art.12 alin.1 din lege. În conformitate cu actul normativ, întreprinderile mici și mijlocii au acces prioritar la închirierea, concesiunea sau leasingul activelor disponibile ale regiilor autonome, societăților/companiilor naționale și societăților comerciale cu capital majoritar de stat. În cazul contractelor de locație de gestiune și asociere în participațiune, asociatul/locatarul, întreprindere mică sau mijlocie, poate solicita încheierea unui contract de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare, la prețul negociat, stabilit pe baza raportului de evaluare întocmit de un expert acceptat de părți, după deducerea investițiilor efectuate în activ de către locatar/asociat.

Și acest act normativ prevede, similar cu legislația privatizării, două modalități de încheiere a leasingului imobiliar: prin accesul prioritar al IMM-urilor la activele disponibile ale societăților de stat, așa cum sunt acestea reglementate prin art.13 alin.2 din lege⁴⁴⁶, respective prin novația contractelor de închiriere, asociere în participațiune sau locație de gestiune.

În cazul depunerii unei solicitări exprese privind încheierea unui contract de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare de către beneficiarii indicați prin art.3 din Legea nr.346/2004, care utilizau activul în baza unui contract de închiriere, cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea contractului de închiriere, locatorul nu va putea refuza prelungirea contractului de închiriere cu o perioadă considerată de părți suficientă pentru rezolvarea formalităților legate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare, respectiv leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare.

La solicitarea locatarului, contractul de închiriere va fi transformat în contract de leasing cu clauză irevocabilă de vânzare la un preț stabilit pe baza raportului de evaluare întocmit de un expert acceptat de părți.

Potrivit art.12 alin.2 din Legea nr.346/2004, regiile autonome, societățile sau companiile naționale, precum și societățile comerciale cu capital majoritar de stat sunt

Întreprinderile mici și mijlocii (IMM-uri) se clasifică, în funcție de numărul mediu anual de salariați și de cifra de afaceri anuală netă sau de activele totale pe care le dețin, în următoarele categorii: a) microîntreprinderi - au până la 9 salariați și realizează o cifră de afaceri anuală netă sau dețin active totale de până la 2 milioane euro, echivalent în lei; b) întreprinderi mici - au între 10 și 49 de salariați și realizează o cifră de afaceri anuală netă sau dețin active totale de până la 10 milioane euro, echivalent în lei; c) întreprinderi mijlocii - au între 50 și 249 de salariați și realizează o cifră de afaceri anuală netă de până la 50 milioane euro, echivalent în lei, sau dețin active totale care nu depășesc echivalentul în lei a 43 milioane euro.

(2) Termenii microîntreprindere, întreprindere mică și întreprindere mijlocie, precum și termenul derivat întreprinderi mici și mijlocii vor fi utilizați în toate reglementările, statisticile și alte documente oficiale emise de către autorități sau instituții publice.

⁴⁴⁴ G.Tița-Nicolescu, op.cit, p..65.

⁴⁴⁵ CSJ, S.com, Dec. nr.2439/2003.

⁴⁴⁶ Condițiile pentru ca un activ să fie considerat disponibil sunt: a) nu sunt utilizate de regiile autonome, societățile/companiile naționale sau de societățile comerciale cu capital majoritar de stat care le dețin pentru o perioadă de cel puțin 3 luni; b) se află în conservare pentru o perioadă mai mare de un an; c) sunt active închise operațional, numai în cazul în care legislația privatizării devine aplicabilă.

obligate ca, în termen de 90 de zile de la data depunerii cererilor de către întreprinderile mici și mijlocii, să încheie contractele de leasing cu clauză irevocabilă de vânzare sau să asigure accesul prioritar la leasingul activelor disponibile. Spre deosebire de legislația privatizării, societățile comerciale care urmăresc leasingul activelor nu mai au un drept de apreciere asupra încheierii sau nu a contractului. Dacă ofertanții îndeplinesc cerințele din legea pentru dezvoltarea IMM-urilor, societățile care îndeplinesc condițiile prevăzute de actul normativ sunt obligate să încheie contractul solicitat, putând fi obligate în acest sens de către instanțele de judecată.

Ambele varietăți ale leasingului imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare au calitatea de leasing financiar, conform art.7 alin.1 pct.7 lit.b C.fisc, deși dreptul de opțiune al utilizatorului cunoaște doar două dintre componentele prevăzute de art.1 din OG nr.51/1997, fiind exclusă posibilitatea prelungirii contractului.

4. Leasingul imobiliar prevăzut de OG nr.51/1997

Potrivit art.24 din ordonanță, pentru încheierea contractului de leasing având ca obiect imobile, finanțatorul trebuie să aibă calitatea de societate de leasing. Legiuitorul român arată în mod expres că prevederile generale privind durata contractului de leasing și posibilitatea pe care utilizatorul o are la finele contractului de a constrânge finanțatorul la înstrăinarea bunului contra valorii reziduale se aplică și leasingului imobiliar. Apreciem că aceste prevederi au o utilitate practică redusă, întrucât și în lipsa lor, regulile generale din cadrul ordonanței se vor aplica leasingului imobiliar, după cum celelalte prevederi cu caracter general, care nu sunt enumerate de art.24, nu pot fi considerate ca inaplicabile dacă obiectul leasingului este un imobil.

OG nr.51/1997 reglementează o serie de situații care diferă în funcție de obiectul contractului, care poate consta în:

- realizarea unei construcții pe terenul proprietate a utilizatorului, caz în care părțile pot conveni că perioada de rambursare a ratelor de leasing începe să curgă de la recepționarea construcției și conferă finanțatorului un drept de proprietate asupra construcției și un drept de folosință asupra terenului, dacă părțile nu au convenit altfel. În această ipoteză, finanțatorul încheie un contract de antrepriză cu furnizorul având ca obiect realizarea construcției, pe care o va oferi ulterior în leasing utilizatorului.

Se observă că preocuparea legiuitorului român pentru consecvență este excesivă, întrucât mecanismul juridic clasic al suprafeței nu este compatibil cu această formă a leasingului imobiliar. Terenul este proprietatea utilizatorului, care are un drept de folosință asupra construcției. Care va fi, în aceste condiții, conținutul dreptului de folosință al finanțatorului asupra terenului? Evident că nici unul, motiv pentru care *de lege ferenda*, se impune înlăturarea acestei prevederi din cadrul art.24 alin.1 lit.a din OG nr.51/1997.

- dobândirea dreptului de edificare a unei construcții pe terenul finanțatorului, caz în care părțile pot conveni că perioada de rambursare a ratelor de leasing începe să curgă de la recepționarea construcției și conferă utilizatorului un drept de proprietate asupra construcției și un drept de folosință asupra terenului, dacă părțile nu au convenit altfel.

Singura deosebire față de prima ipoteză reglementată este faptul că în această situație, terenul se află în proprietatea finanțatorului, nu a utilizatorului. Atât în cazul reglementat prin art.24 alin.1 lit.a din OG nr.51/1997, cât și în cel de la lit.b, formularea legiuitorului lasă de

dorit, întrucât dreptul de construire a construcției nu poate forma obiect al leasingului; obiectul contractului îl va reprezenta construcția finalizată.

Dacă am aplica această modalitate de formulare leasingului financiar în general, s-ar ajunge la concluzia că obiectul leasingului nu îl reprezintă bunul pe care finanțatorul urmează să-l achiziționeze de la furnizor, ci dreptul de cumpărare a acestui bun.

Mai mult, nu contractul de leasing conferă dreptul de proprietate asupra clădirii și cel de suprafață asupra terenului, ci eventuala opțiune în acest sens a utilizatorului, exercitată la finalul perioadei de leasing. Apreciem că pentru a se evita viitoare confuzii, formularea art.24 alin.1 lit.b din ordonanță *de lege ferenda* va trebui să fie inechivocă în sensul arătat mai sus, pentru a nu putea fi interpretată ca instituind o excepție de la regulile generale, o excepție care să confere leasingului *ab initio* caracter translativ de proprietate.

Ca o particularitate față de regimul general al leasingului, legiuitorul român prevede că ratele de leasing devin scadente nu de la momentul încheierii contractului dintre locator și finanțator, ci de la momentul recepției construcției. Este o soluție firească, întrucât dacă dreptul de proprietate poate fi dobândit în timp scurt de către finanțator, edificarea unei construcții durează în timp, fiind injust ca utilizatorul să fie obligat la plata ratelor de leasing înainte ca obiectul contractului să fie în ființă.

- construcțiile existente, proprietate a finanțatorului sau care urmează să fie achiziționate de acesta, construite pe terenul proprietatea sa ori care urmează să fie achiziționat de acesta sau pe un teren asupra căruia finanțatorul are un drept de suprafață. În acest caz, finanțatorul va transfera în sistem de leasing construcțiile și, dacă este cazul, va finanța costul terenului ce urmează a fi achiziționat și va avea un drept de proprietate asupra construcțiilor și un drept de proprietate sau de suprafață asupra terenului, după caz, în timp ce utilizatorul va avea un drept de folosință atât asupra construcțiilor, cât și asupra terenului.

- construcțiile existente, proprietate a finanțatorului, construite pe terenul proprietatea sa sau pe un teren proprietate a unui terț, asupra căruia finanțatorul are un drept de folosință. Părțile pot conveni că perioada de rambursare a ratelor de leasing începe să curgă de la recepționarea construcției de către utilizator. În această situație, finanțatorul va avea un drept de proprietate asupra construcției și un drept de proprietate sau, după caz, un drept de folosință asupra terenului, dacă părțile nu au convenit altfel.

Aceste utime două ipoteze sunt asemănătoare, mecanismul juridic fiind comun cu cel prevăzut la art.24 alin.1 lit.b din OG nr.51/1997, singurele particularități izvorând din reunirea sau nu în aceeași persoană a dreptului de folosință sau de proprietate, asupra construcției sau terenului.

Deși terenurile nu sunt cuprinse în enumerarea de la art.24 din OG nr.51/1997, legea nu interzice încheierea unor contracte de leasing având ca obiect terenuri, deci această operațiune nu are nimic ilicit, fiind guvernată de regulile generale din cadrul ordonanței.

Incidența practică a leasingului imobiliar încheiat în condițiile reglementării-cadru este rar întâlnită, probabil datorită rentabilității sporite a operațiunilor de leasing mobilier, preferate de către finanțatori, cât și datorită reglementării relativ greoaie a acestei varietăți de leasing prin art.24 din OG nr.51/1997.