

**До членовете на научното жури,
назначено със заповед № 1760 от 21. 12. 2016.
на Ректора на ВСУ „Черноризец Храбър”**

РЕЦЕНЗИЯ

от

**проф. Иван Русчев д.ю.н., ЮФ на СУ „Св. Кл. Охридски“
за дисертационния труд на ас. Галина Николова
на тема „Договорът за аренда в земеделието”
за придобиване на образователната и научна степен
„доктор по право”**

1. Г-ца Галина Иванова Николова е родена през 1981 г. в гр Добрич, където завършва ПМГ. През 2005 г. завършва с отличие ЮФ на ВСУ „Черноризец Храбър”. След успешно приключване на стажа и придобиване на правоспособност, от 2006 до 2008 г. е хоноруван, а от 2008 г. – и редовен асистент по дисциплините Гражданско право - обща част, Облигационно право, Вещно право, Семейно и наследствено право, Гражданско процесуално право в редовно, задочно и продължаващо обучение, като по този начин покрива целия спектър от преподаваните във факултета граждански дисциплини. Води правни дисциплини и в други факултети на ВСУ, както в ЮФ от години ѝ е възлагано и четенето на отделни лекции по дисциплините, по които води упражнения. Участва пълноценно в провеждането на семестриалните изпити и се отличава с изключителна педантичност и познания. Изнасяните от нея семинари и лекции се отличават с висок професионализъм, харесвана от студентите, които ги посещават масово, като преподавател тя получава високата оценка на всички титуляри на дисциплини. В моменти, когато са липсвали титулярни асистенти, г-ца Николова е подпомагала обучението и по дисциплината МЧП. Незаменим помощник на преподаватели и екзаминатори по множество дисциплини, стриктна в изпълнението на възложените ѝ от Деканското ръководство на факултета задачи във връзка с подготовката на научни сесии и сборници, тя взема дейно участие в акредитацията на факултета, както и в кандидатстудентските кампании.

2. Разглежданият труд, в ръкопис е в обем от 307 страници, структурирани в увод, четири глави, чието съдържание е изложено в отделни параграфи, списък на основните съкращения, заключение, библиография от 135 заглавия на български и чужд език, както и цитирания от интернет. Целите на труда са да се изследва договора за аренда в земеделието като институт в духа на историческото развитие на арендните отношения, отграничението му в съпоставителен план от сродни правни

институти, неговата правна същност и действие до момента на прекратяването с всички последици от него.

Темата за арендата в земеделието, респ. за арендата на земеделски земи, е доста актуална напоследък в най-новата ни правна литература. По нея, извън множеството статии, вече съществуват и цялостни публикации, сред които с монографичен характер следва да бъдат посочени трудът на гл. ас. д-р Галина Димитрова от ЮФ на СУ на тема „Договорът за аренда в земеделието“ издадена през миналата година и докторската дисертация на ас. Златимир Орсов от ЮФ на СУ „Св. Климент Охридски“ на тема „Договорът за аренда на земеделска земя“ - също представена за публична защита. Това показва засиления интерес към темата и нейната актуалност. Независимо че не е първото самостоятелно монографично изследване на арендата на земеделски земи в България, трудът притежава оригинални черти, не се покрива с останалите известни съчинения, редица изводи в него могат да се окачествят като научни приноси и като цяло има място в правната ни книжнина.

3. В труда, структурно разделен на глави, параграфи и точки, последователно са анализирани различните страни на договора за аренда в земеделието – понятие и характеристика на договора, сключването и съдържанието му, действието на договора и неговото изменение и прекратяване. На тази плоскост се аргументира функционалната самостоятелност на института на арендата в земеделието по нашето право, а **договорът за аренда в земеделието** се разглежда като комплекс от различни видове договори, обединени по своите правни характеристики, но и със специфики с оглед различните обекти на отделните правоотношения. Тази теза е близка до изразената вече в правната ни литература идея, че в ЗАЗ са уредени три различни договора за аренда – на земеделска земя, на неплододаващи вещи и на неплододаващи вещи за земеделско производство, като всеки от тях е с характерна претация, която ги обособява като отделни договори.

Би следвало да бъде отправена известна критика за непълно съответствие между заглавието на труда и неговото съдържание, т.к. в него, както признава и авторът атореферата (а е видно и от самото съдържание), акцентът е поставен главно върху договора за аренда на земеделска земя. Докато останалите договори за аренда в земеделието не са изследвани равностойно с него, а авторът се е ограничил само да проведе отграничение със случаите, когато обект на аренда са други вещи, обслужващи земеделското производство. Следва обаче да бъде похвалено открояването на изключителното икономическо значение на договора за аренда, при сегашните условия на дребно и незадоволително земеделие у нас, дължащо се не на последно място и на липсата на комасиране на отделните земеделски земи.

Глава първа, посветена на понятието и характеристиката на договора за аренда в земеделието, е разделена на два параграфа. Следва да бъде отбелязан подробния анализ на еволюцията на института, върху който е центриран **Параграф първи**. В него се прави исторически преглед на уредбата на аграрните отношения от Древността до днес, като подробно са изследвани първоизточниците

(не само в римското право - суперфицията, наема на вектигални имоти и емфитевзата), на поземлените концесии и аренди, наемът на земя и вещи за земеделско производство, които трасират пътя на съвременната уредба на арендата в съвременното българско право. Проследено е развитието на договора за аренда в земеделието в България по времето на Средновековната българска държава; изследвани са и всички законови източници на арендата от Третата българска държава, продължена с анализ на съответните текстове от Указ № 56 стопанската дейност, от Указ № 922/1989 г. за ползуване на земята и осъществяване на селскостопанската дейност и др. до приемането на ЗАЗ. На следващо място в тази структурна единица е направен кратък преглед на уредбата на договора за аренда в земеделието в периода на 20-годишното му действие. На критичен анализ са подложени най-съществените изменения и допълнения, разгледани в съпоставителен план със сега действащата уредба. Отчетени са регламентите на ЕС но само относно директните плащания, както и критичен преглед на уредбата на договора за аренда в земеделието за 20 год. Период от приемането му досега. Приносен момент може да се види в направения опит за *класификация* на видовете договори за аренда, където според автора, на базата на различни критерии, най-вече обекта на договора, се разграничават шест вида договори за аренда в земеделието.

В **Параграф втори** е изложена общата характеристика на договора за аренда в земеделието, чрез основните му юридическите признаци - облигационен, двустранен, възмезден, комутативен, формален, консенсуален, срочен, каузален, главен, сделка на обикновено управление, *inter vivos*, и наименуван. Отделно е разгледан формалният характер на договора, последиците от неспазване на формата, както и възможността за конверсия на недействителен поради липсата на форма договор в друг действителен.

Принос може да се съзри при разглеждането на въпроса за действителността на договора за аренда на земеделска земя, сключен за срок, по – къс от предвидения минимален, като дисертантът обосновава правилно извода, че той ще се счита сключен за минималния законов срок от 5 стопански години. Обоснована е и невъзможността той да бъде мълчаливо продължен, както и възможните случаи на противопоставимост спрямо трети лица - правоприменици или приобретатели на арендувания обект. Важен момент в дисертацията е проведеното разграничение между договора за аренда в земеделието и договора за аренда на земеделска земя, в светлината на поставения тълкувателен въпрос по Тълкувателно дело № 2/2015 на ОСГТК на ВКС. Удачни като цяло са и разграниченията, които дисертантът е направил с договора за концесия, със заема за послужване, с арендата на търговско предприятие, с вещното право на ползуване, с договора за застраховка с изплащане на анюитети (пенсия или рента), с договора за лизинг.

Глава втора от труда е посветена на сключването и съдържанието на договора за аренда в земеделието. В **параграф първи** се разглежда съдържанието на договора - същественото, несъщественото и естественото съдържание. Специално внимание, което представлява принос на труда, е отделено на

модалитетите като част от съдържанието на договора, като са изследвани действието на условието и на срока. На следващо място на фона на теоретичното разграничаване на понятията “предмет” и “обект” на договора изведен предметът на договора за аренда в земеделието по аргумент от чл. 2 ЗАЗ, Както вече споменах по-горе, ас. Николова очевидно не е имала възможност да с запознае с дисертационния труд на ас. Златимир Орсов, (който не е отпечатан и сл. недостъпен по по общия ред), който по този въпрос поддържа една меко казано неубедителна теза. В противен случай докторантът би взела отношение по нея, което, при бъдещо издаване на труда ѝ, ще му придаде допълнително полемичен и убедителен характер. Това задълбочено разграничение между две общотеоретични понятия, проектирано върху плоскостта на дговорите за аренда в земеделието, показва качествата на един вече зрял автор, който за разлика от други колеги, не търси оригиналността на всяка цена, дори с риск да се отстъпи от общоприети конвенции по основни понятия в правото.

В Параграф втори са изследвани страните и участниците в производството по сключване на договора, като е определен кръга от лица, които могат да са *арендодатели* - обикновено собствениците на обекти по чл. 1, ал. 3 ЗАЗ и предвид особения режим на придобиване на основния обект на договора – земеделски земи, е изследвано тяхното въздействие върху качеството страна по арендния договор. Този подход заслужава покрепа. Във връзка с най-често срещания практически проблем - сключването на договор за аренда от съсобственик, авторът убедително аргументира разбирането си, че всеки от съсобствениците, без оглед на неговия дял в съсобствеността, може да сключи аренден договор със съсобствената вещ. Във връзка с това следва да се подкрепи и предложението *de lege ferenda*, което дисертантът прави, да се въведе изискване договорите за аренда на съсобствени имоти да се сключват със съгласието на собствениците на повече от половината от дяловете, или да се предвиди препращаща норма на ЗАЗ към чл. 32 ЗС.

Коментирани са случаите когато арендодател може да бъде съпруг, респ. - противопоставимостта на договора спрямо неучаствалия в сделката съпруг по силата на рефлексното му действие, тъй като не се възприема тезата за законно представителство между съпрузите в случая. Разгледани са хипотезите, когато арендодател може да бъде и последващ приобретател на арендувания обект, ползвателят, суперфицияра за частта от имота, която не е заета от постройка и може да бъде обработвана, добросъвестни и недобросъвестни владелци, включително несобственик на обекта. Това изследване придава пълнота и задълбоченост на работата.

На следващо място, също пълно и подробно са разгледани хипотезите, когато различни лица могат да имат качеството арендатор - еднолични търговци, физически лица, земеделски производители, търговски дружества, кооперации, земеделски институти, граждански дружества (като в това качество ще бъдат самите съдружници), случаите когато повече от едно лица арендуват една и съща вещ или съвкупност от вещи, правоприемникът на досегашния арендатор, преарендаторът, който упражнява правата си в обема на правата на преарендодателя.

Глава трета е посветена на проблемите на действието на договора за аренда в земеделието както между страните, така и спрямо трети лица. Смесово изложението е разпределено в три самостоятелни параграфа. В **Параграф първи** се изследва действието на договора между страните и ограниченията, свързани с правото на собственост върху земеделски земи. Въпреки, че създава впечатление за липса на кохерентност изложението относно ограниченията, свързани с правото на собственост върху земеделски земи е добре развито и подчинено на идеята за противопоставимост на арендодателя на всички онзи ограничения, които са противопоставими на самия арендодател. Работата би спечелила ако ограниченията с договорен характер биха били сравнени с клауза за непрехвърлимост, които са популярни в чужди законодателства като се изследва и ефектът от неспазване на договорно наложените ограничения по-задълбочено. Представени са последователно права и задължения на арендатора, а така и права и задължения на арендодателя. Следва да бъде оценено като положително изложението в частта, в която се занимава с една особеност на част от арендните плащания – необлагаемостта на доходите от арендуването на земеделска земя. В дисертацията обстоятелствено е изяснено, че необлагаеми са както доходите от отдаване на земеделска земя под аренда, така и отдадените под наем или други възмездни отношения. Удачно се сочи, че данъчната “привилегия” не се отнася за доходите от стопанска дейност като търговец по смисъла на ТЗ, включително като едноличен търговец, или физически лица, регистрирани като тютюнопроизводители и земеделски производители по чл. 26 ЗДДФЛ. Изключени от този по – благоприятен данъчен режим остават недвижимите и движимите вещи за земеделското производство. При разглеждане действието на договора дисертантът е дискутирал проблемът с момента на придобиването и различните хипотези, при които това право не възниква. Обоснована е тезата за придобиване на добивите на оригинерно правно основание по чл. 78 ЗС. В тази част като критика срещу работата може да се посочи липсата на последвало обсъждане на ефекта от едно подобно придобиване върху възможността на арендатора да ангажира отговорността на арендодателя на договорно основание.

В тази структурна цялост е изложена и проблематиката за изпълнението на договора преди поставяне въпроса за неизпълнението и способите за защита на страните. Проследен е целият комплекс от действия, които той трябва да предприеме с оглед точното изпълнение на поетите с договора задължения. На следващо място е разгледано и изпълнението от страна на арендатора в светлината на характеристиката на договора като такъв с продължително изпълнение и оттам и престацията му не е еднократна, а периодична.

Параграф втори е посветен на *действието на договора за аренда в земеделието спрямо трети лица*. На първо място това е вписването на договора и неговата регистрация в Общинската служба “Земеделие”. Работата би спечелила ако бе проведено по-задълбочено сравнение със значението на вписването при договора за наем и различните нива на проявление на противопоставимостта вкл. в случаите, в които обект на договор за аренда е съсобствена земеделска земя.

В **Параграф трети** се разглежда материята на *неизпълнението* на договор за аренда. В частта посветена на освобождаващи клаузи по договори за аренда би следвало по –задълбочено да се изследва възможността за включване и на клауза за поемане на отговорността от непреодолима сила и случайно събитие в контекста на облигационно правната доктрина и съществуващите в практиката разрешения по този въпрос, а така и възможността чл. 306 ТЗ да се приложат към отношения, които не са осъществени по повод на търговска сделка. Предмет на авторския анализ са и отношенията между страните като последица от непреодолима сила и позоваването на нея като основание за прекратяване на договора. Интересно би било ако авторът би съпоставила правилата на чл. 89 ЗЗД, предвиждащ прекратяване по право и правилото на чл. 306, ал. 5 ТЗ предвиждащ възможност за кредитора по договор, по който е настъпила невъзможност за изпълнение да прекрати договора.

Последната в структурно отношение **Глава четвърта** обхваща проблемите, свързани с изменението и прекратяването на договора за аренда. При следване на определена смислова последователност за начало на главата е избран **Параграф първи**, който е посветен на изменението на договора: за изменението по взаимно съгласие на страните, при стопанска непоносимост, промяната на страните, изменението на срока на действие на договора. Дисертантът изрично е посочил, че извън тези разпоредби, мислими са всички възможности за изменение на облигационното отношение, за които страните се споразумеят и скрепят споразумението в нужната за неговата действителност форма. Подходящ е подходът, при който водещ е ЮФ, който е обусловил настъпване изменение на договора за аренда като критерий за извършване на някаква систематика. Особено силно впечатлени прави частта от изложението в този параграф, която се занимава с възможността за изменение на договора по съдебен ред при стопанска непоносимост, получил своята специална (по отношение на чл. 307 ТЗ) в правилото на чл. 16 ЗАЗ. Самостоятелно са разгледани и различните форми, при които може да се стигне до изменение на страните и особено възможностите за правоприемство, съответно на страната на арендатора и на арендодателя предвид диспозитивното правило за заместване на арендатора от неговите правоприемници. Обсъдена е и хипотезата при търговскоправно качество на арендатора. Следва да се отчете като слабост това, че при разглеждане на предвидено в чл. 17 ЗАЗ правило, според което заместване на арендатора от неговите наследници настъпва, само ако е уговорено в договора, т.е. ако арендодателят предварително се е съгласил с него – чл.17, ал.1, изр. първо (арг. вкл. от чл. 27, ал.1, т. 5 ЗАЗ) не е допълнителен арг. в полза на личния характер на престацията. Евентуално, по-задълбочено изложение свързано със сравнение с последиците от смъртта на изработващия при договора за изработка би било удачно с оглед предвидената там възможност за поемане на правата и задълженията от неговите наследници и изводите, които се правят в теорията.

Направени са задоволителни изводи както в цялост по отношение на *clausula rebus sic stantibus*, така и в частност относно специалната норма на чл. 16 ЗАЗ. В съпоставителен план са разгледани и общата и специалната разпоредба и специално се изтъква чуждо на ТЗ ограничение, а именно че изменението на основание чл. 16, ал. 1, изр. 2 ЗАЗ не може да засяга уговорения срок на договора. Посочва се, че за разлика от ТЗ, който не предвижда ограничения по отношение исканията за изменение на условията по договора, ЗАЗ въвежда още едно ограничение за страните по арендния договор – те не могат да сочат като основание за изменение на арендното плащане увеличаването или намаляването на добивите от обекта на договора. Много убедително е изложението в частта, в която се изследва естеството и характера на изменените обстоятелства, за да обосноват приложението на правилото на чл. 16 ЗАЗ, като убедителността на изложението е подпомогната и от отграничаване на тези обстоятелства от случаите на “нормалния стопански риск”.

С особена практическа насоченост са разсъжденията посветени на действието на изменението на договора между страните и спрямо третите лица, което по необходимост е обвързано с изискванията за вписване на някои изменения, и по-конкретно изменението на срока на договора. Дисертантът умело е разкритикувал това нормативно решение е обект на критичен анализ с оглед това, че всяко изменение на договора би трябвало да подлежи на вписване с цел да са известни отношенията по него.

В параграф втори е изследван проблемът на прекратяване и разваляне на договора за аренда в земеделието като общо понятие. Удачно би било да се включи една встъпителна част по повод чисто терминологичните разлики – разваляне и прекратяване на договор по повод съществуващите различни виждания в облигационно правната ни теория. Систематизирани са основанията за настъпване на прекратяване на договора като общо отпадане за отпадане на неговото облигационно действие. След обсъждане на общотеоретичните въпроси, разгледани са различните основания за прекратяване. Изтичането на срока по договора е обичайният начин за прекратяването му, ако той е срочен. Приема се, че настъпването на смърт има значение на срок за пожизнените арендни договори. Разгледани са и случаите на договори, сключени под прекратително условие като в този случай приложение намират изискванията на чл. 29 ЗАЗ. Работата би спечелила, ако бъде задълбоченост изследване на противоречивите разрешения в съдебната практика в контекста на Тълкувателно дело Nr.2 / 2015 г. ОСГТК изложението по проблема приложимо ли е и при какви предпоставки вписването на основание чл. 27, ал. 2 ЗАЗ на прекратяване на договор за аренда със срок до 10 години поради едностранното му извънсъдебно разваляне при неизпълнение на задължението за арендно плащане с повече от 3 месеца съгласно чл. 28, ал. 1 във връзка с чл. 27, ал. 1, т. 2 от Закона за арендата в земеделието.

Параграф трети представлява в смислово и структурно отношение своеобразно заключение на изложението, доколкото са изследвани в детайли възможните последици от прекратяването на договор за аренда в земеделието. Първата и най – важна последица от това е, че няма основание обектът на договора да остане в държане на арендатора. Интересно е направеното от дисертанта предложение *de lege ferenda* да бъде уредено право на задържане в полза на арендатора на движима вещ. Това предложение не считам за удачно по причина, че чл. 91 ЗЗД предоставя в достатъчна степен възможност за задържане в полза на държателя, какъвто в случая арендаторът безспорно е. Същевременно по-широка популярност има виждането, според което правото на задържане не се прилага при двустранни договори, а договорът за аренда е именно двустранен. Не е съвсем безспорна и изложената мотивация по повод нуждата от подобно законодателно разрешение, а именно арендаторът да бъде обезпечен в случай на извършени подобрения, причинени вреди от вещта или действия по запазване обекта на договора.

В тази смислова цялост са обсъдени и правните последици от прекратяването по отношение на третите за договорната връзка лица, и в частност за преарендатора. Анализирани са и въпросът за противопоставимостта на прекратяването спрямо трети лица, като с критичен патос са направени констатации по отношение на непълната законодателна регламентация на отговорността при прекратяване на договора за аренда, което създава множество противоречия в практиката и поставя страните в неравностойно положение.

В заключение се аргументира ползата от арбитражна клауза по договорите за аренда. Предложен е и кратък анализ на производството по медиация като възможен и приемлив с оглед възникващите в практиката проблеми способ за решаване на спорове, произтичащи от договори за аренда. С оглед сравнително по – бързата процедура, медиацията е добра възможност и за двете страни по арендния договор предвид сравнително голямата продължителност на договора и нуждата отношенията да се разрешават в кратки срокове.

В ЗАКЛЮЧЕНИЕТО, както сочи докторантът и в автореферата, са систематизирани по-важните теоретични изводи от изследването и са направени някои конкретни предложения *de lege ferenda* за оптимизиране на уредбата на арендата в земеделието. Посочени са и по – съществените приноси моменти както и перспективите за използване на изследването в практиката.

Езикът на автора е юридически прецизен, като същевременно прави труда лесен за четене. Множеството конкретни хипотези, които авторът разглежда, не водят

до разпокъсаност на мисълта. Напротив, те са целенасочено подредени и следват основната логика на изложението.

Авторът е използвал и критично анализирал голям обем научна литература по този оскъдно уреден проблем. Полемиката с други автори е водена коректно със зачитане на чуждото мнение и излагане на убедителни собствени аргументи.

Авторефератът достоверно отразява съдържанието на дисертационния труд и дава възможност да се проследят приносните моменти в него.

Направените критични бележки не са в състояние да поставят под съмнение безспорните качества на труда, който се отличава със задълбоченост и аналитичност и представя автора в най-добрата му светлина. С оглед на всичко изложено, считам, че дисертационният труд „Договорът за аренда в земеделието” изцяло отговаря на изискванията на чл. 12, ал. 3 от Закона за развитието на академичния състав в Република България, поради което убедено препоръчвам на почитаемото жури, на автора ас. Галина Иванова Николова да бъде дадена образователната и научна степен „доктор по право”.

.....
Проф. д.ю.н. Иван Русчев

27.2.2017