

ВАРНЕНСКИ СВОБОДЕН УНИВЕРСИТЕТ „ЧЕРНОРИЗЕЦ ХРАБЪР“  
ЮРИДИЧЕСКИ ФАКУЛТЕТ

**РЕЦЕНЗИЯ**

**от проф. Методи Марков Марков, д.ю.н.,**

на дисертационен труд на тема „Договорът за аренда в земеделието”, представен за защита от Галина Иванова Николова за присъждане на образователната и научна степен „доктор” в професионално направление 3.6. Право

1. Галина Николова е завършила юридическия факултет на Варненския свободен университет „Черноризец Храбър” през 2005 г. От 2007г. е адвокат в АК – Добрич. От 2006г. е хоноруван, а от 2008г. – щатен асистент по гражданско и семейно право в юридическия факултет на Варненския свободен университет „Черноризец Храбър”. Водила е занятия по гражданско право – обща част, облигационно право и гражданско процесуално право. От 02.07.2010г. е зачислена като докторант на самостоятелна подготовка по гражданско и семейно право в юридическия факултет на Варненския свободен университет „Черноризец Храбър” с научен ръководител проф.д-р Симеон Тасев. Отчислена е с право на защита през 2013г.

2. Представеният за рецензиране труд представлява монографично изследване в българската правна доктрина на договора за аренда в земеделието. Актуалността на темата произтича от обстоятелството, че този договор е уреден в законодателството ни сравнително неотдавна (преди около 20 години), а изследванията в правната литература относно тази специфична проблематика никак не са много, като изключим публикуваната през миналата година книга на в доктрината не Г.Димитрова. В дисертацията са обхванати всички съществени въпроси, които могат да бъдат поставени при изследването на един договорен вид. Авторът е анализирал в критичен план съдебната практика по въпросите на арендните отношения.

Дисертационният труд е в обем от 307 страници и съдържа: заглавна страница, съдържание, увод, изложение, развито в четири глави, а те от своя страна - в параграфи и точки; заключение, съдържащо резюме на получените резултати и предложенията *de lege ferenda* и библиография, с което отговаря на изискванията на чл.27 ППЗРАСРБ.

Авторефератът отразява основните научни и научно-приложни приноси. Авторът има седем публикации и доклади на научни конференции, които са по темата на дисертацията.

3. В първата глава от дисертацията се изяснява понятието за договора за аренда в земеделието. Правилно в §1 е предвидено да се започне с общите белези на арендата, след което да се очертаят спецификите на арендата в земеделието. Само че изложението е центрирано върху историческото развитие и сравнителноправния преглед на института. Сравнителният преглед показва съществени различия между законодателствата с оглед приравняването или обособяването на арендата от наема. В т.1.4. са дадени дефиниции на понятията за договорите за аренда и за аренда в земеделието, без да е направен анализ на съществените признаци, от които са формирани тези определения, нито пък се открояват специфичните елементи на арендата в земеделието. Наличието на легална дефиниция в чл.2 от закона не дава отговор на тези въпроси. Във втория параграф от тази глава се прави характеристика на договора. Правилно се отбелязва, че арендата не е един от договорите с вещнопрехвърлително действие. Въз основа на договора се предава вещ, но арендаторът става само държател. В това качество той разполага със средствата за посесорна защита. Само че държането може да бъде защитено единствено с иска по чл.76, но не и по чл.75 ЗС. В тази връзка договорът се квалифицира като сделка на управление, а не на разпореждане. Договорът е двустранен, каузален, възмезден и консенсуален. Договорът за аренда в земеделието може да има характер на относителна търговска сделка, което ще е от значение за реда, по който ще се разглеждат споровете между страните. Би могло да се обърне по-голямо внимание на въпроса дали договорът е комутативен или алеаторен. Като се има предвид, че ползата, която арендаторът ще извлече от договора, не е известна предварително, не е без основание и тезата за алеаторност на договора. Безспорно договорът има формален характер. Важна особеност на договора е неговият срочен характер. Срокът е съществен елемент от съдържанието на договора и би следвало да му се отдели специално внимание

в структурата на труда. Излагат се аргументи в подкрепа на законовото разрешение във връзка с продължаването на договора след изтичане на уговорения срок. С голямо практическо значение е извършената съпоставка между наема на земеделска земя и арендата в земеделието. Една от съществените разлики е изискванията за форма и вписване при арендата. По различен начин се урежда и въпросът за срока на договорите. Но най-важната особеност при арендата е правото на арендатора за придобива плодовете, което при наема е само една възможна уговорка. Съпоставката със заема за послужване е по-скоро излишна поради съществените отлики между двата договора. Но с още по-голяма изненада в изложението се натъкваме и на съпоставка с договора за застраховка.

Във втората глава от съчинението се засягат въпроси, свързани със сключването на договора за аренда в земеделието. Основният обект на договора е земеделска земя. Задълбочено се обсъжда понятието за земеделска земя, легално дефинирано в ЗСПЗЗ. Разглеждат се отделните видове земи за земеделско ползване – ниви, ливади и овощни градини. Обръща се внимание на особеностите в режима на земите, включени в „Натура 2000“. Като се отчитат ограниченията, на които са подложени собствениците и арендаторите, се предлага създаването на компенсационни механизми. Разгледана е и възможността за промяна на предназначението на земеделската земя, както и отражението на това изменение върху арендните отношения. Изложението продължава с обсъждането на въпросите, свързани със страните по договора. Арендодател най-често е собственикът или ползвателят на земята. В тази връзка се разглеждат ограниченията, установени в ЗСПЗЗ относно притежанието на земеделска земя. Арендодател става и всеки следващ собственик. Безкритично е възприета тезата, че суперфициар също би могъл да отдаде земята под аренда. Правомощието ползване при правото на строеж обаче няма такова широко съдържание. Наемателят обаче може да бъде арендодател. Разглежда се въпросът за преарендуването, макар и неточно в тази връзка да се говори за поемане на правата и задълженията по арендното отношение. Всъщност, с договора за преаренда се създава ново арендно отношение, но това уточнение е дадено под линия в бел.313 на с.129. Отрича се правото на арендодателя на пряк иск срещу преарендатора по аналогия с чл.234 ЗЗД. При обсъждане на преддоговорните отношения и възможността за сключване на предварителен договор за аренда изложението има общ характер, вместо да бъдат отличени специфичните въпроси. По-нататък се изтъкват особеностите при сключване на договори за аренда на държавна и общинска земя.

В третата глава от дисертационния труд вниманието е насочено към действието на договора. Не заслужава подкрепа негативният подход, при който, вместо да се постави

на преден план правото на арендатора да ползва и придобива плодовете, се разглежда ограничението за собственика в тази посока. Така авторът се е отклонил от темата, като поставя на обсъждане страничния въпрос за ограниченията на правото на собственост. Разглеждат се задълженията на страните. Обосновава се периодичния характер на основното задължение на арендатора. Сочи се, че падежът на основното задължение на арендодателят за предаване на вещта е началото на стопанската година. Подкрепя се отпадането на правилото на чл.4а ЗСПЗЗ, което предвиждаше право на изкупуване в полза на арендатора. Във втория параграф от тази глава се разглежда действието на договора спрямо трети лица, което е последица от неговото вписване. Прието е, че за вписването на анекси към договора не е необходимо отново да се представи скица на имота. Следващия параграф е посветен на проблемите при неизпълнение на договора – възможни хипотези и санкции, както и случаи на освобождаване от отговорност.

В четвъртата глава са обхванати въпросите на изменението, прекратяването и развалянето на договора. При изменение на договора по взаимно съгласие се приема, че страните не могат да уговорят обратно действие. Следва да се уточни, че това ограничение произтича от принципа да не се засягат права на трети лица, така че няма принципна пречка за подобна уговорка. Разглежда се специалното правило на чл.16 ЗАЗ, основано на идеята за стопанската непоносимост. Очертани са различията от общата уредба в чл.307 ТЗ. Правилно се отбелязва, че защитата на третите лица не е достатъчна, с оглед предвиденото вписване само на промяната на срока по договора. Разглеждат се и случаите на възможна промяна на страните по договора, както и залагането на права по договора. Застъпва се разбирането, че предизвестие за прекратяване на договора следва да се извърши с нотариална заверка на подписа, за да бъде вписано. Когато договорът се разваля поради неизпълнение се приема, че развалянето ще има незабавно действие, а не след изтичане на съответната стопанска година. Оставен е без отговор въпросът виновно или безвиновно е прекратяването на договора по чл.37е ЗСПЗЗ – поради извършено уедряване на земята. Интерес представлява и становището, че при прекратяването на договора с изтичане на срока Общинската сужба „Земеделие” следва да издаде удостоверение, което да бъде вписано в имотния регистър.

4. Приносите, които се съдържат в рецензирания труд могат да се очертаят по-общо по следния начин.

Трудът е едно от първите монографични изследвания на темата у нас. Изложението показва, че авторът познава добре материята. Използвана е богато съдебна практика по всички общи въпроси, относими към темата.

Въпреки конкретната насоченост на изследването, авторът е взел отношение и по някои общотеоретични въпроси, като например този за съотношението на понятията предмет и обект на правоотношението, за пространствените предели на правото на собственост във вертикала, за размера на подлежащите на обезщетение вреди при предоговорната отговорност, за действието на каузата в полза на трето лице и др.

По-конкретните приноси са следните:

Аргументираната положителна позиция на автора по въпроса, поставен по т.д. № 2/2015г., ОСГТК – когато договорът за аренда е сключен само в писмена форма, конвертира ли се в действителен договор за наем. Като алтернативна позиция се обосновава конверсията в предварителен договор за аренда. Следва да се сподели и възприетото в работата мнение, че уредбата на договора за аренда в земеделието не изключва възможността за отдаването на земеделска земя под наем.

Обосновава се разбирането, че изискването за форма по чл.3 ЗАЗ се отнася за всички арендни договори по този закон – както за земя, така и за движими вещи за земеделско производство. Важен аргумент в тази посока е възприемането на тезата, че движими вещи могат да бъдат арендувани само заедно със земя. Същевременно, авторът аргументира предложение за промяна на уредбата, която изрично да допусне възможността за самостоятелно отдаване под аренда на движимости, като в тези случаи формата на договора да бъде само писмена.

Интерес представлява и изложението по въпроса за продължителността на договора, когато е сключен за срок, по-кратък от законово определения минимум, предвид отмяната на ал.3 в чл.4 ЗАЗ през 1999г.

Във връзка с липсата на максимална продължителност на договора се предлага възстановяване на ограничението в размер на 50 стопански години, понеже отсъствието му води до твърде тежко обременяване на собствеността, сравнимо с това при ограничените вещни права.

Критиката на разбирането, изразено в теорията, че застрояването в земеделска земя е една възможност, която е дадена както на собственика, така и на арендатора.

При анализа на ограниченията за притежание на земеделска земя по чл.3 ЗСПЗЗ се отстоява принципната позиция за известни противоречия с Конституцията.

Задълбочената критика на възприетото в практиката разбиране за нищожност на договора за преаренда, когато няма съгласие на арендодателя.

Следва да се подкрепи застъпеното от автора разбиране, че арендаторът може да се позове на чл.78 ЗС с оглед ридобиването на собствеността върху плодовете, в случай че арендодателят не е бил собственик.

Наличието на множество добре обосновани предложения *de lege ferenda* както във връзка с уредбата на договора за аренда в земеделието, така и по други въпроси – например за необходимостта от създаване на специална уредба на лизинга на земя, да се преввиди вписване на иска за обявяване на предварителния договор за аренда за окончателен, да се въведе изискване за вписване на всички изменения в арендното отношение и др.

5. Към работата могат да бъдат направени и някои критични бележки.

Заслужава внимание позицията на автора по въпроса за допустимостта един съсобственик да сключи договор за аренда, без оглед притежавания от него дял. Застъпената теза се основава преди всичко на буквата на закона. Договорите действат между страните и не могат да обвържат трети лица, в случая другите съсобственици. За тях арендаторът е трето лице, което те могат да отстранят от имота. Вписването на договора дава защита на арендатора срещу други арендатори, но не и срещу останалите съсобственици. Щом за наемането на съсобствен имот е необходимо решение на мнозинството (което отчита желанието на съсобственик да си служи с вещта), по аргумент от по-силното това правило е приложимо и за арендата. В сравнение с наема, при арендата се създава по-тежко ограничение на собствеността, понеже арендаторът придобива плодовете и другите съсобственици се лишават от тях въпреки съгласието им. В тази посока е показателно, че авторът признава необоснованата липса на ограничение за продължителността на договора с оглед правата на арендодателя да се разпорежда с обекта на договора. В крайна сметка, авторът признава справедливия характер на критикуваната теза и я препоръчва *de lege ferenda*.

Неприемливо е сключването на един договор, дори и с нотариална заверка на подписите, да се разглежда като „производство“ - така в §2 от глава втора.

Вероятно поради недоглеждане при редакцията на работата са допуснати някои неточности в изказа: че договорът е двустранен, но не защото при сключването му се изисква наличието на две взаимосвързани волеизявления – с.48; че при договорите за наем и аренда имало конститутивно правоприемство – с.72; че гражданско дружество

можело да бъде страна по договора – с.127; че единият съпруг извършвал действия на управление на общата вещ в качеството си на законен представител на другия – с.157; че подобренията могат да бъдат вдигнати от арендатора, ако не са трайно прикрепени – с.203; че производството пред арбитраж имало едностранен характер – с.245 и др.

Би било желателно да се избегнат редица повторения – например: съдържанието на договора се разглежда както във втора, така и в трета глава; изложените на няколко места разсъждения по въпросите, поставени в ТР № 2/2015, ОСГТК. До повторения води и разглеждането както на правата, така и на задълженията на страните по договора.

## 6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Дисертационният труд определено съдържа *научни, научно-приложни и приложни резултати, които представляват оригинален принос в науката* и отговарят на изискванията на ЗРАСРБ и Правилника за неговото прилагане. Работата показва, че докторантът притежава задълбочени теоретични знания и професионални умения по гражданско и семейно право и въпреки направените бележки, притежава качества и умения за самостоятелно провеждане на научно изследване.

Поради гореизложеното давам своята положителна *оценка* за проведеното изследване и *предлагам на почитаемото научно жури да присъди на Галина Николова образователната и научна степен „доктор” по научната специалност 3.6. Право.*

01.02. 2017 г.

Рецензент:

.....

(проф. М.Марков)