

СТАНОВИЩЕ

От: доц. д-р Мирослав Митъев Димитров – член на научно жури, определено със Заповед № 1760/21.12.2016 г., издадена от Ректора на ВСУ „Черноризец Храбър”

Относно: Дисертационен труд на тема „ДОГОВОРЪТ ЗА АРЕНДА В ЗЕМЕДЕЛИЕТО” с автор **Галина Иванова Николова**, представен за публична защита пред научно жури за придобиване на образователната и научна степен „доктор” по професионално направление 3.6. „Право”, научна специалност „Гражданско и семейно право”

1. Общи бележки относно актуалността, значимостта и съдържанието на дисертацията

1.1. Дисертационният труд на Галина Иванова Николова е посветен на договора за аренда в земеделието. Темата е актуална и практически значима. Това произтича както от масовото сключване на такива договори при действието на Закона за арендата в земеделието (ЗАЗ), приет още през 1996 г. и претърпял множество и значителни изменения до днес, така и от противоречивата съдебна практика по някои въпроси, свързани с прилагането на ЗАЗ. Макар и изследвана от други автори (Галина Димитрова и Златимир Орсов), а също и в редица публикации в специализирани правни списания, проблемите, които поставя договорът за аренда в земеделието продължават да занимават академичната общност, тъй като редица въпроси все още не са намерили своя еднозначен отговор. Дори уникалният факт, че в сравнително кратък период от време на близки теми, почерпени от правната уредба в ЗАЗ, са посветени две дисертационни научни изследвания, предхождащи това на Галина Николова, само подчертава актуалността и значимостта на темата и не отнема качеството дисертабилност на темата, а и в никакъв случай не е нито формална, нито по същество пречка за представянето на дисертацията за защита. Дори може да се разглежда и като предимство, тъй като вече са зададени своеобразни стандарти за задълбоченост на научното изследване по темата и открива поле за ползотворна научна дискусия по спорни въпроси.

1.2. Представеният за защита дисертационен труд се придържа към класическата структура на дисертация, посветена на конкретен договор. Отделните структурни единици следват логично една след друга, балансирани са като обем и задълбоченост, като по този начин е постигната смислова цялост на цялата работа. Изложението се състои от

въведение, четири глави, разделени на параграфи, заключение, списък на използваната литература и интернет източници и обхваща общо 307 страници. Във въведението е обоснован избора на тема, който е подкрепен и от статистически данни, определени са предметът на изследването, както и неговите цели и задачи. В глава първа е направен исторически и сравнителноправен преглед (Франция, Германия, Русия, Румъния и Молдова) на уреждането на аграрните отношения от древността до наши дни, като е проследено и развитието на нормативната уредба в България от 1892 г. по ЗЗД (отм.), действал до 1950 г. Изяснен е терминът „аренда“, направена е подробна правна характеристика, като са изведени юридическите белези на договора за аренда в земеделието, разбран като общо понятие за комплекса от договори в зависимост от техния обект. Направени са съпоставки със сходни правни фигури – договор за наем, договор за концесия, заем за послужване, застраховка с изплащане на анюитетни вноски и др. и е постигнато ясно отграничаване на договора за аренда от разглежданите други договори. Глава втора е посветена на сключването и съдържанието на договора за аренда в земеделието. Тук са разглеждани подробно възможните обекти на договора и отделните елементи от съдържанието му, като ясно е посочено кои от тях се отнасят към същественото съдържание, кои към несъщественото и кои съставляват естествено съдържание. В тази глава са разглеждани и практически важни въпроси като напр. въпроса за промяна на предназначението на обекта на договора и нейните правни последици, включването на обекта в „Натура 2000“ и др. Внимателно е очертан кръга от лица, които могат да бъдат страни по договора за аренда, като са анализирани в критичен план множество специфични случаи – сключване на договор от ползвател, от един или няколко съсобственици, само от единия съпруг, когато обектът е в режим на СИО, от несобственик и др. В тази глава са изяснени и въпросите на преарендуването, както и възможността за сключване на предварителен договор за аренда, като акцентът е поставен най-вече върху практическите ефекти на техните последици. В глава трета е изследвано действието на договора за аренда в земеделието. Подробно са проследени и анализирани правата и задълженията на страните, които договорът поражда, а също и някои други задължения (може би не съвсем на място), които произтичат от закона и имат публичноправен характер – напр. задължението за плащане на различни данъци и такси. Тук са разглеждани и практически важните въпроси, свързани с действието на договора спрямо трети лица и ефекта на вписването му в Агенцията по вписванията и регистрацията му в Общинска служба „Земеделие“. Параграф трети на глава трета е посветен на неизпълнението на договора и последиците от неизпълнението. По мое мнение това не е удачно решение, тъй като систематично въпросите на неизпълнението и отговорността за неизпълнение не са

относими към действието на самия договор, както е озаглавена самата глава трета. Неизпълнението е нов и неправомерен ЮФ, който поражда вторично санкционно правоотношение и някои други последици, напр. предпоставка е за разваляне на договора. В последната глава четвърта са изследвани практически значимите въпроси на изменението и прекратяването (включително чрез разваляне) на договора за аренда в земеделието. Тук от съдържателна страна по мое мнение може да се открие сполучливото сравнение на изменението на договора на основанията, уредени в чл. 16, ал. 1 ЗАЗ, с изменението на всеки търговски договор на основание стопанска непоносимост на престацията, уредена в чл. 307 ТЗ, както и подробното изследване на множество хипотези на прекратяване на договора. В заключението на дисертацията са обобщени постигнатите резултати от изследването и са изведени по-важните предложения за изменение на нормативната уредба.

1.3. Като цяло дисертационният труд се отличава с богатство на разгледаните от автора хипотези, като повечето от тях са почерпени от практиката. Езикът е разбираем и четивен. Повечето от поддържаните от автора тези са логично и подробно аргументирани. Цялостното ми впечатление при прочита на дисертационния труд е, че авторът притежава задълбочени познания в сферата на гражданското право и способност за самостоятелни научни изследвания. Наред с това може да се отбележи, че авторът има поглед върху разглежданите проблеми и от практическа гледна точка, което му позволява да открие важните за практиката проблеми, да насочи изследователските си усилия върху тях и да предложи своята интерпретация, а там където е необходимо и да направи предложение за промяна в нормативната уредба или тълкувателната съдебна практика. Изложението показва също, че авторът умее да води етична и ползотворна задочна научна дискусия с цитираните от него автори, независимо дали споделя или оспорва тяхното становище по един или друг разглеждан от него в работата въпрос.

2. Научни и научно-приложни резултати

Дисертационният труд разкрива редица научни и научно-приложни резултати, които могат да бъдат определени като приноси в развитието на правната наука у нас. По-важните от тях според мен са следните:

2.1. Направеното ясно и с важно значение за практиката разграничение между договора за аренда в земеделието и договора за наем, като подробно са аргументирани изводите относно приложимостта и съответно неприложимостта на някои от правилата за наема към отношенията, породени от договор за аренда;

2.2. Обоснованите и според мен правилни отговори на поставените по т.д. № 2/2015 г. на ОСГТК на ВКС въпроси относно възможността земеделски земи да бъдат отдавани под наем, а не само под аренда, както и относно конверсията на нищожен договор за аренда в действителен договор за наем;

2.3. Обоснованото със солидни аргументи предложение за въвеждане по нормативен път на максимален срок на действието на договора за аренда;

2.4. Разгледаната възможност за сключване на предварителен договор за аренда и практическите последици от това;

2.5. Правилният и обоснован извод, че независимо от срока на действие, договорът за аренда е винаги сделка на управление;

2.6. Изградената от автора сполучлива класификация по обект, продължителност, цел, основание, договор, сключван с оглед на личността или не и др. на различните договори за аренда в земеделието с открояване на специфичните им особености;

2.7. Подробното разглеждане на последиците от промяната на предназначението на земеделската земя – обект на договора за аренда и направените в тази връзка правни изводи;

2.8. Сравнението между изменение на договора на основанията, уредени в чл. 16, ал. 1 ЗАЗ с изменението на всеки търговски договор на основание стопанска непоносимост на престацията, уредена в чл. 307 ТЗ и направените в тази връзка изводи;

2.9. Изследването на всички общи и специални основания за прекратяване на договора за аренда;

2.10. Обоснованото и разумно по мое мнение предложение да се уреди право на задържане на арендатора за извършените подобрения, като правилно е констатирана неефективността на нормираното в чл. 15 ЗАЗ право на търговски залог;

2.11. Аргументацията за липсата на необходимост полагането и нотариалната заверка на подписите на страните да бъдат извършвани едновременно, който извод е с важно практическо значение;

2.12. Заслужава подкрепа и предложението на автора да подлежат на вписване всички случаи на изменение на договора за аренда, а не само изменението, засягащо срока, като са изложени сериозни теоретични и практически аргументи, които могат да бъдат споделени.

Изброените неизчерпателно научни и научно-приложни резултати на дисертационното изследване представляват по мое мнение оригинален принос в българската правна наука.

3. Критични бележки и препоръки

Към дисертационния труд могат да се отправят и критични бележки и препоръки:

3.1. В дисертацията са допуснати редица грешки от техническо естество, които следва да се отстранят особено, ако дисертантът реши да публикува своя труд. Такива са напр. липсващи и разместени букви, непълнота на списъка със съкращения включително най-често употребяваното съкращение - ЗАЗ, повторение на някои заглавия в списъка с използвана литература, неотносимост на някои от бележките под линия към текста, позоваване на някои автори без посочване на източника (напр. Конов, Т.), на места липсва синхрон в използваните термини – напр. гл. 2, § 1, т. 1.1, с. 87 се използват термините „задължително“ и „незадължително“ съдържание на договора и веднага след това се говори за „съществено“ и „несъществено“ съдържание;

3.2. Контатират се, макар и много рядко, някои неточности в изразяването – напр. на с. 48 авторът пише: „...договорът за аренда е двустранен, тъй като сключването му е предпоставено от две насрещни, взаимосвързани волеизявления ...“.

3.3. Параграф 3 на гл. 3, посветен на неизпълнението на договора за аренда, смислово не съответства на заглавието на тази глава – „Действие на договора за аренда“;

3.4. Оспорим е по мое мнение еднозначният извод на автора, че договорът за аренда в земеделието е винаги комутативен. В случаите, когато арендното плащане е уговорено като част от добитата реколта е налице алеаторен елемент, тъй като размерът му е поставен в зависимост от обстоятелства, които страните не могат да предвидят към момента на сключване на договора;

3.5. С оглед евентуалното издаване на дисертационния труд и неговата актуалност спрямо действащото законодателство е необходимо да се съобрази същественото изменение на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ, въведено с бр. 13/2017 на ДВ, в сила от 07.02.2017 г.;

3.6. Страничен на изследваната тема въпрос, на който е отделено твърде много внимание, е въпросът как се придобиват земеделски земи в България във връзка със страните и в частност кой може да е арендодател;

3.7. Включването на публични задължения напр. за заплащане на данъци и такси в рамките на изложението, посветено на действието на договора за аренда, считам, че е неуместно, тъй като тези задължения не са породени от договора и не съставляват негово действие;

3.8. Неподходящо е също в заглавието на III, § 1, т. 1.3. да присъства правото на изкупуване предвид обстоятелството, че de lege lata такова не е уредено;

3.9. Работата би спечелила и би увеличила практическата си значимост, ако бе обърнато повече внимание на съпоставката на договора за аренда с договора за концесия, която е недостатъчно подробна.

Направените в тази точка от становището ми критични бележки следва да се разглеждат главно като препоръка за прецизиране на изложението като структура, съдържание и използвана терминология, както и за евентуалното му допълване и/или премахване на излишни пасажки, ако същото бъде предложено за публикуване, което препоръчвам на автора. Критичните бележки и препоръки обаче по никакъв начин не променят общото много добро впечатление от дисертационния труд, нито заличават достойнствата му и неговите съществени научни и научно-приложни резултати.

4. Заключение

С оглед на гореизложеното считам, че представеният за публична защита дисертационен труд отговаря на изискванията, уредени в чл. 6, ал. 3 от ЗРАСРБ и чл. 27 от Правилника за прилагането му. Затова давам положителна оценка по смисъла на чл. 10, ал. 1, изр. 2 ЗРАСРБ на труда, поради което убедено ще гласувам в подкрепа на предложението за даване на образователната и научна степен „доктор” на автора на дисертацията – Галина Иванова Николова по научната специалност „Гражданско и семейно право” в професионално направление 3.6. „Право”.

17.02.2017 г.

Изготвил:

(доц. д-р Мирослав Димитров)