

До

Членовете на научно жури,

определено със Заповед No 1760/22.12.2016 г.

на Ректора на ВСУ „Черноризец Храбър“

## **СТАНОВИЩЕ**

**от проф. д-р Симеон Владимиров Тасев,**

**ВСУ „Черноризец Храбър“, Юридически факултет,**

на дисертационен труд за присъждане на образователната и научна степен „доктор“ по професионално направление 3.6. „Право“, научна специалност „Гражданско и семейно право“

на тема „*Договорът за аренда в земеделието*“,

от **Галина Иванова Николова**, докторант на самостоятелна подготовка в Юридически факултет на ВСУ „Черноризец Храбър“.

### **УВАЖАЕМИ ЧЛЕНОВЕ НА НАУЧНОТО ЖУРИ,**

Докторантът Галина Иванова Николова след успешно изпълнение на дейностите по обучение и полагане на изпитите, предвидени в индивидуалния учебен план е отчислена с право на защита. Налице са изискванията на разпоредбите на чл. 25 и чл. 26 ППЗРАСЗБ.

1. Представеният дисертационен труд е в обем от 307 стандартни страници. Изложението е структурирано в увод, четири глави, разделени на параграфи, точки и подточки с арабски цифри, всяка с тематично

подзаглавие и заключение. Направени са 653 бележки под линия. Използваната литература се състои от 135 библиографски единици. Множество интернет източници.

2. Дисертационният труд представлява цялостно монографично изследване, чийто обект на научен анализ е **договорът за аренда в земеделието** по българското право, разглеждан като комплекс от различни видове договори, обединени по своите правни характеристики, но и разкриващ спецификите си с оглед различните обекти на отделните правоотношения.

В него са изследвани историческото развитие на института на арендата, направен е сравнителноправен анализ на уредбата и правната основа на сключването и действието на договора за аренда. Разгледани са практически проблеми на сключването, изменението и прекратяването на договора, преарендуването, както и тяхното възможно решение, празноти, изследване и анализ на противоречива съдебна практика по конкретни казуси, решавани от съдилищата.

3. Направени са конкретни и обосновани предложения *de lege ferenda*.

4. В **глава първа** изложението е посветено на понятието за аренда и правната природа на договора за аренда в земеделието. Структурно е разделена на два параграфа. Първият проследява еволюцията на института. Направен е кратък исторически преглед на уредбата на аграрните отношения от периода на Античността до днес както и развитието на арендните отношения в България. класификация на видовете договори за аренда, според различни критерии. Вторият параграф разкрива общите характеристики на арендните договори и в съпоставителен план са разгледани спецификите му на фона на сходни правни институти. Така се обосновава и неговото специфично значение и място като самостоятелен правен институт и форма на уреждане на конкретен вид обществени отношения.

5. **Глава втора** е посветена на сключването и съдържанието на договора за аренда в земеделието. Специално внимание е отделено на сключването и изпълнението на договор за аренда с обект земи, попадащи в екологичната мрежа “Натура 2000”. Направен е критичен анализ на режима при действието му доколкото се засягат правата на собствениците и ползвателите, като са обсъдени и компенсаторните мерки, които се предвиждат във връзка с него. Посочени са страните и участниците в

производството по сключване на договора. Очертан е обособен кръг от лица, които могат да са арендодатели и арендатори. Обсъдени са въпросите на преарендуването от гледна точка на неговата същност, основания и правоотношенията, както и за т.нар. “рефлексно действие” на договора с оглед действието в една правна сфера което рефлектира в сферата на лице, което не е страна по правоотношението. Подробно разгледана е и проблематиката на предварителния договор за аренда и последиците от неговото сключване. С оглед особеностите, които разкрива накратко е разгледан динамичният фактически състав по сключване на договора за аренда на земеделски земи когато собственик е държавата или общините. Обсъдена е възможността за сключване на договор за аренда при общи условия.

6. **В третата глава** се изследва действието на договора за аренда в земеделието както между страните, така и спрямо трети лица. Разглеждат се въпросите за изпълнението и свързаните с него проблеми на неизпълнението. Анализирани са правата и задълженията на страните по договора. Изложена е и проблематиката за изпълнението на договора преди да е поставен въпросът за неизпълнението като нетипична форма на развитие на отношенията по него. Разгледано е действието на договора за аренда в земеделието спрямо трети лица като По тълкувателен път е изведен изводът, че вписването на арендния договор в Агенция по вписванията не е задължително от гледна точка на неговото действие и поради това не е условие за неговата действителност. Разгледани са случаи на освобождаващи клаузи по договори за аренда относими към т.нар. случайно или несъществуващо съдържание на договора, както и възможността длъжник по договор за аренда да се позове на непреодолима сила.

7. **Четвъртата глава** разглежда изменението, прекратяването и развалянето на договора за аренда в земеделието. Изследването обхваща проблемите, свързани с изменението и прекратяването на договора за аренда. Акцент 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. 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. 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. постигнати със съгласие между страните, с оглед постигане на охранителните функции на вписването. Разгледани са различните форми, при които може да се стигне до изменение на страните и особено възможностите за правоприемство, След обсъждане на общотеоретичните въпроси, разгледани са различните основания за прекратяване. Разгледан е въпросът за вписване на прекратяването на арендния договор. в заключение на изложението и като негово логическо продължение изяснява правните последици от прекратяването на договор за аренда в земеделието.

8. В заключението 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.

По – важните научни **приноси** могат да бъдат изброени както следва:

1. В дисертационния труд е направено цялостно научно изследване на множество въпроси, свързани със сключването, действието и прекратяването на договора за аренда.
2. Направен е критичен анализ на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ като се прави конкретно предложение нормата да препраща към правилата на чл. 32 ЗС, като следва да се отбележи, че това е вече факт, макар и не с препращаща норма а с въведено императивно правило в ЗАЗ, изискващо повече от половината от дяловете за сключване на аренден договор. Препоръчва се и въвеждане на максимален срок на договора за аренда като е обоснована практическата полезност на едно такова нормативно решение.
3. Отделено е специално внимание на възможността, необходимостта и последиците от сключване на предварителен договор за аренда, което е новост по отношение на арендните отношения.
4. Значително внимание е отделено на спецификата на обекта на договора – земеделската земя с оглед нейното придобиване, ограниченията. В контекста ограниченията, поставени при ползването на земите е разгледан и въпросът за ограниченията, поставени от екологичната мрежа “Натура 2000”.
5. Даден е отговор на въпросите, поставени по образуваното ТД № 2/15 на ОСГТК на ВКС и най – вече дали да се ограничи възмездното

отдаване на земеделска земя само до договора за аренда, т.е. да се изключи възможността за сключване на договор за наем на земеделска земя. Застъпено е становище в подкрепа възможността земеделските земи да могат да бъдат обект не само на аренден, но и на наемен договор, както е и до момента.

6. Направено е предложение да подлежат на вписване всички случаи на изменение на договора предвид възможността за противопоставимост спрямо трети лица, а не както е до сега само изменението по отношение на срока.
7. Дисертацията има и подчертана практическа насоченост като дава отговори на проблеми, които практиката поставя или може в бъдеще да постави за решаване.

По дисертацията могат да се направят и следните **бележки и препоръки**:

1. Историческият преглед и сравнителноправен анализ на изложението трябва да бъдат по – кратки.
2. При бъдещо издаване на труда, в него да се включи и новата съдебна и тълкувателна практика, след издаването на решение по ТД № 2 / 2015 на ОСГТК на ВКС.

Докторантът е представил и седем научни публикации, свързани с тематта на дисертационното изследване.

В заключение:

Налице са всички изисквания на чл. 6, ал. 1, ал. 3 и ал. 4 ЗРАСРБ и чл. 24, чл. 25, чл. 26, и чл. 27 ППЗРАСРБ за присъждане на Образователна и научна степен „доктор“, поради което, убедено препоръчвам на членовете на Научното жури да присъдят на Галина Иванова Николова Образователната и научна степен „доктор“ по Професионално направление 3.6 Право, научна специалност „Административно право и процес“.

30.01.2017 г.

Варна

  
/проф.д-р Симеон Владимиров Тасев/