

РЕЦЕНЗИЯ

от доц. д-р Павел Атанасов Сарафов – доцент по професионално направление 3.6. Право (Гражданско и семейно право) в Катедра „Гражданскоправни науки“ на Юридическия факултет на СУ „Свети Климент Охридски“

относно: дисертационния труд на Златимир Стоянов Орсов – асистент в Катедра „Гражданскоправни науки“ на Юридическия факултет на СУ „Свети Климент Охридски“, на тема **„Договорът за аренда на земеделска земя“** за придобиване на **образователната и научна степен „доктор“** по професионалното направление 3.6. Право (Гражданско и семейно право)

Със заповед № РД 38-730/25.11.2016 г. на Ректора на СУ „Св. Кл. Охридски“ съм утвърден за член на научното жури в процедурата по публична защита на дисертационния труд на ас. Златимир Стоянов Орсов на тема „Договорът за аренда на земеделска земя“ за придобиване на образователната и научна степен „доктор“ по професионално направление 3.6. „Право“ (Гражданско и семейно право). На първото си заседание, проведено на 2.12.2016 г., научното жури ми възложи изготвянето на рецензия на дисертационния труд.

1. Биографична и административна справка за докторанта

Златимир Стоянов Орсов е роден през 1962 г. През 1987 г. е завършил Юридическия факултет на СУ „Св. Климент Охридски“, специалност „Право“ и е придобил образователно-квалификационна степен „магистър“ (на основание §6 от ПЗР на ЗВО). През същата година, след успешно положени конкурсни изпити, е избран за асистент в Катедра „Гражданскоправни науки“ на Юридическия факултет на СУ „Св. Кл. Охридски“. Последователно е бил избран за старши асистент и за главен асистент. През 2014 г., в изпълнение на изискването на §5, ал.5 от ПЗР на ЗРАСРБ, е преназначен на академичната длъжност „асистент“. За изминалите почти 30 години от избирането му за асистент Златимир Орсов е преподавал на семинарни занятия по вещно право и облигационно право, в отделни години – по гражданско право обща част, търговско

право, семейно и наследствено право. От 1997 г. и до момента той води самостоятелно лекционния курс по „Поземлено право на Република България“ в ЮФ на СУ „Св. Кл. Охридски“. От 2003 г. до 2009 г., заедно с проф. П. Попов е водил лекционния курс по „Кооперативно право на Република България“ в същия факултет. От 1994 г. до 1996 г. е чел лекции по Аграрно право в Тракийския университет – Стара Загора.

Научните интереси на Златимир Орсов в областта на вещното право и на поземленото право са от отдавна и са общоизвестни. Той ги е демонстрирал пред научната общност с много научни публикации. Автор е на монографията „Възстановяване на собствеността върху земи в строителните граници на населените места по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи“, С.: УИ „Св. Кл. Охридски“, 1994, и на повече от тридесет други научни публикации – студии, статии, коментари, сборници, в областта на вещното, търговското, облигационното, семейното и конституционното право. Той е познат сред колегите и студентите като ерудиран лектор и интересен ръководител на семинарни занятия, обичан от студентите и коректен с колегите – преподаватели, той се ползва с уважение и авторитет в академичната общност.

Златимир Орсов е действащ адвокат от 1998 г., главен секретар на Националната юридическа фондация и председател на Търговския арбитражен съд при Националната юридическа фондация, арбитър в Боровия арбитраж при Софийската стокова борса. Бил е народен представител в XXXVI и XXXVII Народно събрание, член на Комисията за опрощаване на несъбираеми държавни вземания в Администрацията на Президента (2002 г. – 2010 г.), член на Експертната група по правно-политически анализи към Политическия кабинет на Министър – председателя (2007 г. – 2009 г.). Член е на Факултетния съвет на Юридическия факултет на СУ „Св. Кл. Охридски“ от 2007 г.

2. Процедура по публичната защита

Ас. Златимир Орсов е зачислен на докторантура на самостоятелна подготовка по професионално направление 3.6. Право (Гражданско и семейно право) със заповед № РД 20-885/2.6.2016 г. на ректора на СУ „Св. Кл. Охридски“ въз основа на решение на Факултетния съвет на Юридическия факултет от 17.5.2016 г. През м. юни и август 2016 г. е положил успешно докторантски изпити по вещно право и облигационно право. Въз основа на решение от 8.11.2016 г. на Катедрата по гражданскоправни науки, с решение на Факултетния съвет на ЮФ от 15.11.2016 г. дисертационният труд на Златимир Орсов „Договорът за аренда на земеделска земя“ е допуснат до публична защита. Докторантът

е отчислен предсрочно с право на защита със заповед № РД 20-1737/24.11.2016 г. на ректора на СУ „Св. Кл. Охридски“. С това са изпълнени изискванията на чл.25 и чл.26 от ППЗРАСРБ и на чл.65, ал.1 и 2 от Правилника за условията и реда за придобиване на научни степени и заемане на академични длъжности в СУ „Св. Климент Охридски“. Кандидатът отговаря на изискванията на чл.6, ал.1 от ЗРАСРБ и на чл.64 от Правилника за условията и реда за придобиване на научни степени и заемане на академични длъжности в СУ „Св. Климент Охридски“, които изискват лицето, което кандидатства за придобиване на образователната и научна степен „доктор“ да притежава образователно-квалификационната степен „магистър“.

3. Обща характеристика на дисертационния труд

Дисертационният труд е посветен на важна и актуална тема в областта на правното регулиране на земеделската дейност – договорът за аренда на земеделска земя. Значението на темата се обуславя от повсеместното използване на договора за аренда като правна форма за експлоатация на земеделската земя и за придобиване на произведените от нея земеделски продукти, както и от сериозността на юридическите проблеми, които този договор поставя в съдебната практика и в правната теория.

Работата е в обем от 237 страници, вкл. съдържанието, списък на използваната литература и 242 бележки под линия. Изложението е структурирано в четири глави: глава първа – договорът за аренда като юридически факт; глава втора – правна класификация на договора за аренда; глава трета – действие на договора за аренда глава четвърта – изменение и прекратяване на арендното правоотношение. Обемът и структурата на изложението съответстват на изискванията на чл.27, ал.2, изр. второ от ППЗРАСРБ и на чл.66, ал.2 от Правилника за условията и реда за придобиване на научни степени и заемане на академични длъжности в СУ „Св. Климент Охридски“ и допринасят за изясняване на основните идеи на труда и за адекватното разглеждане на поставените тематични въпроси.

Авторът разглежда всички съществени въпроси на договора за аренда на земеделска земя като основава изводите си върху точния смисъл на правните разпоредби, който е намерил прилагайки правилата на чл.46, ал.1 от ЗНА, и върху икономическата логика в отношенията между арендатора и арендодателя. В резултат на този подход той е идентифицирал сред разпоредбите на Закона за арендата в земеделието правна уредба на три различни вида договори за аренда – договор за аренда на земеделска земя, договор за аренда на неплододаващи вещи за земеделско

производство и договор за аренда на плододаващи вещи за земеделско производство, които не са просто разновидности на един договор, а принадлежат към различни типове облигационни договори. На фона на разпоредбата на чл.1, ал.3 от ЗАЗ, която изброява като обекти на договора за аренда в земеделието земеделската земя и/или недвижимите и движимите вещи за земеделско производство, този извод на автора може да се стори някому изненадващ и в противоречие със закона, но всъщност е в точно съответствие със закона, обосноваван е задълбочено, вкл. и с един колоритен пример, и съответства точно на легитимните интереси на арендатора и на арендодателя от сключването и изпълнението на договора за аренда.

Авторът умело прилага към проблематиката, която изследва, понятията на общата теория на правото и на конституционното право.

Така, като изхожда от установените в общата теория на правото различия между фактически състав и сложен юридически факт, при анализа си на чл.16, ал.1 от ЗАЗ (т.12.1) той обосновава свое оригинално виждане за фактическия състав, от който се поражда уреденото с тази разпоредба потестативно право за изменение на договора за аренда, посочил е ясно самостоятелното правно действие на всеки един от елементите на този фактически състав и различното от него общо правно действие на всички елементи от фактическия състав като цяло. При изследването на правото на арендатора да придобие добивите от арендуваната земеделска земя (т.9.1.1.) авторът прилага същия подход и в резултат обосновава свое оригинално виждане за фактическия състав на придобивното основание по чл.78 от ЗС.

Докторантът прилага по отношение на земеделската земя конституционното понятие за „собственост“ и установените с Конституцията граници на правото на собственост и достига до оригинални и интересни заключения относно съдържанието на правото на собственост върху земеделската земя, правните механизми чрез които са установени границите на това субективно право и значението им за съдържанието и упражняването на всички останали граждански субективни права, които имат за обект земеделска земя, в т.ч. и за правата на арендатора по договора за аренда (т.2.2.).

Трудът е написан на добър юридически език, тезите се разбират лесно и са изложени ясно. Научната полемика се води коректно и при проявяване на уважително отношение към опонентите. Добро впечатление прави познаването на съдебната практика по темата и на фактите около историческото развитие на актуалното законодателство във връзка с арендата у нас.

4. Научни и научно-приложни резултати на дисертационния труд с оригинален принос в българската правна наука

4.1. В първата глава на дисертационния труд авторът си е поставил за цел да изгради понятието за договор за аренда на земеделска земя като юридически факт, който поражда правата и задълженията на арендатора и на арендодателя. Това е постигнато като в отделни смислово обособени части са изследвани последователно обекта на договора за аренда, характерната и насрещната ѝ престация по договора за аренда и страните по този договор.

Земеделската земя, като обект на договора за аренда, е определена от докторанта като поземлен имот, заедно с намиращите се в него насаждения, сгради и съоръжения, които се намират в земеделски територии, има почва и е предназначен за земеделско производство. Той включва към обекта на този договор и онези поземлени имоти в урбанизираните и горските територии, които, макар да не са земеделска земя, фактически се използват за земеделско производство, тъй като също имат почва, а това дава възможност арендаторът да получи от арендодателя същата престация, както при земеделската земя. Това разширяване на обекти на договора за аренда на земеделска земя има своята нормативна опора в чл.2, ал.5 от Закона за опазване на земеделските земи. С основание авторът отделя специално внимание на почвата в поземления имот – обект на договора за аренда, тъй като именно почвата е основанието земеделската земя да има статут на природно богатство с особен правен режим, чието съдържание е определянето на допустимите действия, чрез които собственикът на земеделската земя може да упражнява правото си на собственост върху нея, на забранените резултати от тези действия и на забранените действия на собственика на земеделската земя.

От екологичните, икономическите, социалните и културни функции на почвата авторът обосновава извежда характерната престация на договора за аренда на земеделска земя – предоставянето на дългосрочно, най-малко за пет стопански години, многократно придобиване на добивите от природното богатство земеделска земя. Само тази престация удовлетворява легитимния интерес на арендатора и е основание за неговото задължение да извършва арендното плащане в полза на арендодателя.

Въз основа на изводите си за обекта, за характерната престация, за насрещната ѝ престация и за страните по договора за аренда, дисертантът определя този договор като **съглашение, с което арендодателят се задължава да предостави на арендатора дългосрочно – за не по-малко от пет стопански години, многократното**

придобиване на добивите от природното богатство земеделска земя – поземлен имот в земеделски територии, предназначен за земеделско производство, или поземлен имот в урбанизирани или горски територии, който се използва за земеделско производство, заедно с намиращите се в него насаждения, сгради и съоръжения, а арендаторът се задължава да извършва арендно плащане. С това определение той следва утвърдената у нас традиция договорите да се дефинират чрез дължимите по тях основна (характерна) престация и насрещната ѝ престация, с които се очертава най-съществената част от тяхното действие. По-нататък в работата си авторът последователно е приложил понятието за договор за аренда в земеделието при правната класификация на този договор и при решаването на спорните въпроси дали той е договор с облигационно или с облигационно-вещно действие, дали е договор за заместима престация или е *intuitu personae*, дали е договор за управление или на разпореждане, както и при определяне на правата на неучастващите в договора съсобственици на арендуваната земеделска земя по отношение на съсобственика – арендодател и на арендатора.

Смятам, че изводите на докторанта относно обекта, характерната престация и понятието за договор за аренда на земеделска земя представляват негов оригинален научен принос в българската правна наука.

В последната част на първата глава авторът разглежда сключването на договора за аренда и изброява изчерпателно диспозитивните и императивните разпоредби на Закона за арендата земеделието, като това изброяване също е негов оригинален принос в науката.

4.2. Втората глава на дисертационния труд е посветена на правната класификация на договора за аренда на земеделска земя.

Въз основа на характерната престация авторът е отграничил договора за аренда на земеделска земя от останалите арендни договори, уредени по Закона за аренда в земеделието – договора за аренда на неплододаващи вещи за земеделско производство и договора за аренда на плододаващи вещи за земеделско производство. Обоснован е изводът му, че същността на договора за аренда на неплододаващи вещи за земеделско производство не е различна от същността на договора за наем на вещи. Липсва само извода, че *de lege ferenda* този вид договор за аренда няма място в Закона за арендата в земеделието. Ясно и обосновано с чл.93 от ЗС са отграничени един от друг договорът за аренда на земеделска земя и договорът за наем на земеделска земя. Въз основа на това

отграничение авторът излага мнението си и по противоречията в съдебната практика относно конверсията до договор за наем на договора за аренда на земеделска земя, който не е сключен в предвидената от ЗАЗ форма за валидност – писмена, с нотариална заверка на подписа на страните.

Въз основа на характерната престация авторът причислява договора за аренда на земеделска земя към типа облигационни договори, чиято характерна престация е **дългосрочно предоставяне на многократното придобиване на добиви от природно богатство**, към който договорен тип принадлежат още и договорът за аренда на горски поземлени имоти, договорът за концесия за добив на подземни богатства, договорът за концесия за добив на минерални води и договорът за концесия за добив от биологичните, минералните и енергийни ресурси на континенталния шелф и в изключителната икономическа зона на Черно море. Самото обособяване на този нов тип облигационни договори по действащото ни право представлява оригинален принос на автора в българската правна наука.

В тази глава е направена класификация на договора за аренда на земеделска земя и според традиционните разграничителни белези за обособяване на договорите. От тази гледна точка е разкрита природата на договора като консенсуален, формален, двустранен, взаимен (синалагматичен), възмезден, престационен, каузален, с трайно изпълнение, главен и срочен. Посочено е в кои случаи той представлява относителна търговска сделка.

Специален анализ е извършен във връзка с дискуссионните въпроси дали договорът за аренда на земеделска земя е с облигационно-вещно действие, дали е алеаторен или кумутативен договор, дали е договор с оглед личността на арендатора и дали е договор на управление или разпореждане. Обосновката на дисертанта, че договорът за аренда на земеделска земя е сделка на разпорежда би могла да изненада мнозина, но е в точно съответствие с разпоредбите на ЗАЗ. Той обръща внимание, че този договор може да бъде сключен за много дълъг срок, дори за стотици години, че чл.9, ал.3, изр. второ от ЗАЗ дава право на арендатора при определени условия да изменя начина на трайно ползване на арендуваната земеделска земя и да извършва подобрения в нея без съгласието на арендодателя, т.е. арендаторът може да променя същността на арендуваната земеделска земя, че в допълнение към това с договора за аренда арендодателят може да предостави на арендатора допълнителни права – да извършва строежи, за които се изисква разрешение за строеж, както и да ги разрушава, да прави други подобрения и да променя начина на трайно ползване на земеделската

земя и когато това ще се отрази на ползването ѝ след прекратяването на договора, да бъде заместван като страна по договора от своите правоприменници, да преарендува обекта на договора, да продава и да залага правата си, че арендаторът може и сам да защитава правата си чрез чл.34 ЗСПЗЗ и посесорния иск по чл.76 ЗС. Такъв договор, заключава авторът, който дава на арендатора права, които са в по-голям обем от правата на ползвателя по чл.56 от ЗС и се различават от правото на собственост само по това, че арендаторът няма да може да променя предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди и да води петиторни иски за защита на правата си, не може да се определи по друг начин, освен като договор на разпореждане.

4.3. В третата глава на дисертационния труд е разгледано действието на договора за аренда. Изчерпателно са посочени правата и задълженията, които този договор поражда за страните си и са анализирани начините на упражняването на всяко отделно право и изпълнението на всяко отделно задължение. Като оригинален принос на автора в българската правна наука тук следва да се посочат определянето на фактическия състав, въз основа на който арендаторът придобива добивите от арендуваната земеделска земя, в т.ч. и в случаите, когато тя е съсобствена и не всички нейни съсобственици са арендодатели. Следва да се отбележат и изводите на автора, че съсобственикът, който е подписал договора за аренда, не е представител на останалите съсобственици на земеделската земя, които не са го подписали, че неучаствалите съсобственици не са страна по този договор и не са длъжни да изпълняват задълженията на арендодателя нито могат да упражняват правата му, че чл.3, ал.5 от ЗАЗ не създава противопоставимост на по-рано вписания договор за аренда на земеделска земя по отношение на останалите нейни съсобственици, вкл. и когато те са сключили договор за аренда за нея с друг арендатор, който е вписан по-късно, а само противопоставимост по отношение на арендатора по по-късно вписания договор за аренда. Обоснован и в съответствие с чл.17, ал.1 и ал.3 от Конституцията и чл.32, ал.1 от ЗС е изводът на автора, че съсобствениците, които не са подписали договора за аренда, ако притежават повече от половината от общата земеделска земя, имат право да определят дали тя да се отдава под аренда и на кое лице и въз основа на това свое решение да ревандикират земеделската земя, отдадена под аренда от миноритарния съсобственик, а ако не притежават повече от половината от общата земеделска земя имат право да искат разпределение на ползването и да отстранят арендатора от разпределената им част от общата земеделска земя с иск по чл.108 или чл.109 от ЗС. В

тези случаи съсобственикът, който е сключил договора за аренда, ще отговаря пред арендатора за неизпълнение на задълженията си по договора.

Изводите на автора относно договора за аренда на земеделска земя – съпружеска имуществена общност, който е сключен само от единия съпруг, се основават на приетото от него, че договорът за аренда е сделка на разпореждане. Поради това той приема, че такъв договор е относително недействителен по отношение на другия съпруг, който има право да го оспори с конститутивен иск в сроковете по чл.24, ал.4 от СК, а ако не го оспори той произвежда действие и спрямо него, защото неоспорването има значение на условие на правото за пораждане на облигационното действие на договора за аренда спрямо неучаствалия съпруг.

4.4. В четвъртата глава на дисертационния труд е разгледано изменението и прекратяването на арендното правоотношение и последиците от прекратяването му. Принос на автора в българската правна наука е определянето на фактическия състав, от който възниква потестативното право да се измени договора за аренда, уреден в чл.16 от ЗАЗ: 1) съществуващ договор за аренда; 2) очевидно несъответствие между задълженията на страните по договора, причинено от последващо, трайно и извън волята на някоя от тях изменение на обстоятелствата, от които са се ръководили при уреждане на отношенията си; 3) предложение за изменение на договора и 4) отхвърляне на предложението за изменение на договора.

Научно-приложен принос на автора представлява анализа му на основанията за прекратяването на арендното правоотношение и предложенията му за преодоляването на противоречията в съдебната практика относно вписването на прекратяването на договора за аренда.

5. Критични бележки и препоръки

Към всеки научен труд могат да се направят критични бележки. Най-малкото рецензентът няма същия подход и виждане относно темата на труда, както неговия автор, няма и същия стил. Всеки учен има право на своите тези и аргументи, което не задължава другите да ги приемат безрезервно или да изоставят своите становища. Така аз не споделям мнението на автора относно разграничението между „обект“ и „предмет“ на гражданското правоотношение (с.20-24), но това не означава, че в правната ни литература не съществува дискусия по този въпрос, нито че изразеното от автора мнение не е сериозно аргументирано, че няма опора в закона или че няма

практическо значение. По мое мнение работата би спечелила, ако авторът беше включил в нея едно по-широко сравнително-правно изследване на договора за аренда на земеделска земя. Бих му препоръчал, с оглед бъдещото отпечатване на труда, в глава трета да развие по-широко анализа си на последиците от неизпълнението на задълженията на страните по договора за аренда на земеделска земя.

Критичните бележки и препоръки са неизбежни при прочит на чуждо научно съчинение. Те обаче не опровергават нито омаловажават общата ми оценка, че дисертационния труд на колегата Орсов е задълбочено изследване на договора за аренда на земеделска земя, написано умно, убедително и лесно разбираемо за читателя.

6. Заключение

С оглед на казаното смятам, че представеният от ас. Златимир Орсов дисертационен труд за придобиване на образователната и научна степен „доктор“ по професионално направление 3.6. Право, а именно „Договорът за аренда на земеделска земя“ отговаря на всички изисквания на чл.6, ал.3 от ЗРАСРБ, чл.27, ал.1 от ППЗРАСРБ и чл.66, ал.1 от Правилника за условията и реда за придобиване на научни степени и заемане на академични длъжности в СУ „Св. Кл. Охридски“, т.е. той представлява научно съчинение, което съдържа научни и научноприложни резултати, които представляват оригинален принос в науката и показва, че колегата Златимир Орсов притежава задълбочени теоретични знания по българското гражданско и семейно право и способности за самостоятелни научни изследвания.

Поради това убедено ще гласувам на ас. Златимир Стоянов Орсов да бъде дадена образователната и научна степен „доктор“ по професионално направление 3.6. Право, научна специалност „Гражданско и семейно право“ и препоръчвам на останалите членове на научното жури да гласуват по същия начин.

София, 10 януари 2017 г.

С уважение:

доц. д-р Павел Сарафов