

## РЕЦЕНЗИЯ

от проф. д-р Симеон Владимиров Тасев – Варненски свободен университет „Черноризец Храбър“

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, научна специалност: Гражданско и семейно право

1. Утвърден съм 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) със заповед № РД 38-730/25.11.2016 г. на Ректора на СУ „Св. Климент Охридски“.

2. Кандидатът ас. Златимир Стоянов Орсов е завършил Юридическия факултет на СУ „Св. Климент Охридски“, специалност „Право“ през 1987 г. и на основание §6 от ПЗР на ЗВО има образователно-квалификационна степен „магистър“. Избран е за асистент в същия факултет през 1987 г.

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“.

Докторантът е положил успешно изпити по вещно право и по облигационно право, изпълнил е останалите задачи съгласно индивидуалния си план и е отчислен с право на защита със заповед № РД 20-1737/24.11.2016 г. на Ректора на СУ „Св. Кл. Охридски“. Рецензираният дисертационен труд е допуснат до публична защита с решение на Катедрата по Гражданскоправни науки от 8.11.2016 г., одобрено с решение на Факултетния съвет на Юридическия факултет

на СУ „Св. Климент Охридски“ по протокол № 2 от 15.11.2016 г. 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“.

3. Дисертационният труд на ас. Златимир Орсов е посветен на договора за аренда на земеделска земя. Неговата теоретична и практическа значимост следва от обстоятелствата, че арендата е най-широко разпространения в страната начин за използване на земеделската земя за производство и придобиване на земеделски продукти от нея, че съдебната практика по прилагането на значителна част от правните разпоредби, които уреждат този договор, е противоречива, че изразените в правната литература виждания относно същността, правната класификация и последиците на договорите, уредени в Закона за арендата в земеделието, са много разнопосочни и често си противоречат. Авторът си е поставил за задача, въз основа на установяването на точния смисъл на правните разпоредби, които уреждат договора за аренда на земеделска земя, да изведе понятието за този договор, да го разграничи от останалите договори, уредени в Закона за арендата в земеделието и от другите облигационни договори, които имат за обект земеделска земя, да даде правна класификация на договора за аренда на земеделска земя, както и въз основа на това да направи предложения за преодоляване на противоречията в съдебната практика и за сближаване на разнопосочните мнения в правната литература.

Дисертационният труд е в обем от 237 страници, вкл. съдържанието, списък на използваната литература и 242 бележки под линия. Структурата му съответства 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“ – състои се от заглавна страница, съдържание, увод, изложение и заключение.

В увода авторът ясно е формулирал тезата, която обосновава по-нататък в дисертационния си труд, а именно, че в Закона за арендата в земеделието (ЗАЗ) са уредени три различни вида договори за аренда: на земеделска земя, на неплододаващи вещи за земеделско производство и на плододаващи вещи за земеделско производство; че договорът за аренда на земеделска земя има характерна престаия, която го отличава от останалите договори, уредени в ЗАЗ, както и от договора за наем на земеделска земя, и тя е дългосрочното

предоставяне – най-малко за пет стопански години, на многократното придобиване на добивите от природното богатство земеделска земя; че тази характерна престация класифицира договора за аренда на земеделска земя в типа облигационни договори, чиято характерна престация е дългосрочно предоставяне на многократното придобиване на добивите от природно богатство, към които спадат 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.

Изложението е структурирано в четири глави, които са балансираны по своя обем. Намирам, че отделните въпроси относно договора за аренда на земеделска земя са разгледани в тяхната правно-логична последователност. Първата глава е в обем от 59 страници и разглежда договора за аренда като юридически факт, от който възниква арендното правоотношение. В нея са разгледани въпросите за обекта на договора и особеностите му правен режим, обусловената от особеностите на обекта характерна престация на договора, страните и сключването на договора, като въз основа на анализа им авторът е изградил понятието за договор за аренда на земеделска земя. Втората глава е в обем от 38 страници и е посветена на правната класификация на договора за аренда на земеделска земя според неговата характерна престация и според останалите критерии за класифициране на облигационните договори. Намирам за сполучливо обособяването на тези въпроси в отделна глава заради научното и научно-приложното значение на въпроса за мястото на договора за аренда в системата на облигационните договори по българското право. Третата глава е в обем от 50 страници и е посветена на субективните права и правните задължения, които поражда договорът за аренда на земеделска земя. Четвъртата глава е в обем на 59 страници и е посветена на изменението и прекратяването на арендното правоотношение и на последиците от прекратяването му. Всяка от главите е разделена на озаглавени части, които съдържат изследването и резултатите от него на отделните страни на проблема, дефиниран със заглавието. Намирам за сполучливо последователното номериране на тези части в рамките на целия дисертационен труд, тъй като това подчертава единството на изследването и улеснява вътрешните препращания в текста.

Представен е автореферат в обем от 33 страници, съдържащ общо представяне на труда с посочване на обекта, целите и задачите на изследването, на неговата актуалност и оригинален характер, кратко изложение на основното съдържание на труда и извеждане на по-съществените му научни приноси. Към автореферата е приложен списък от 3 научни публикации на автора по темата на дисертационния труд, които са инкорпорирани в съдържанието на труда, поради което не се рецензират отделно.

Дисертационният труд се отличава с неговата задълбоченост и всестранно научно изследване на проблематиката. Езикът му е немногословен, точен и стегнат. Дисертантът води научна дискусия с изключителна дълбочина и аргументираност на тезите си, от което личи неговата широка правна култура и вещо познаване на правната уредба на договора за аренда на земеделска земя, на съдебната практика по прилагането ѝ и на публикациите по тези въпроси в правната ни литература.

4. Логическият център на рецензирания дисертационен труд е правното понятие за договор за аренда на земеделска земя. Дисертантът го изгражда въз основа на анализ на физическите особености на земеделската земя и на нейните екологични, икономически, социални и културни функции, които са основанието за нейния особен правен режим, установен с Конституцията и законите, от където извежда характерната престация на договора за аренда на земеделска земя, която използва по-нататък в изложението, за да направи правната класификация на този договор.

Авторът приема, че съдържанието на особения правен режим на земеделската земя е определянето ѝ като национално природно богатство, което може да се използва само за производство на растителна продукция и за паша на добитък. Това е единственият вид действие, чрез което може да се упражнява правото на собственост върху земеделска земя, като при извършването му са забранени следните възможни резултати от него: да се уврежда земеделската земя, в т.ч. и почвеното ѝ плодородие; да се уврежда качеството на повърхностните и подпочвените води; да се уврежда здравето на хората; да се нарушават санитарно-хигиенните, противопожарните и екологичните норми. Упражняване на правото на собственост върху земеделска земя не може да се извършва чрез: употреба на пестициди, продукти за растителна защита, минерални, листопохранващи и микроторове, компост и други подобрители,

както и на биологично активни вещества, които не отговарят на изискванията на Закона за защита на растенията и не са получили биологична и токсикологична регистрация от специализираните комисии и съвети към Министерството на земеделието и храните, Министерството на здравеопазването и Министерството на околната среда и водите; изгаряне на стърнищата и други растителни остатъци в земеделските земи и върху почвената повърхност; изгаряне или друга форма на неконтролирано обезвреждане, изоставяне и нерегламентирано изхвърляне на отпадъци върху почвена повърхност, включително на селскостопански отпадъци, извън обхвата на Закона за управление на отпадъците; използване на органични утайки от промишлени и други води и битови отпадъци за внасяне в земеделските земи без разрешение от компетентните органи на Министерството на земеделието и храните и на Министерството на околната среда и водите; използване за напояване води, които съдържат вредни вещества и отпадъци над допустимите норми; унищожаване на противосвлачищни и укрепителни съоръжения; унищожаване или нарушаването целостта на защитни горски пояси; увреждане на местообитанията или популациите на лечебните растения, които се ползват като източник на билки.

Въз основа на анализа на правния режим на земеделската земя авторът обобщава, че действията, чрез които собственикът може да упражнява правото си на собственост върху земеделска земя, забранените резултати от тези действия и забранените действия на собственика на земеделската земя, определят границите на правото на собственост върху поземлените имоти, представляващи земеделска земя, както и на всеки друг вид субективно право, което има за обект земеделска земя, в т.ч. и на правата на арендатора по договора за аренда на земеделска земя. Този извод представлява оригинален принос на автора в българската правна наука.

Следва да се подкрепи извода на дисертанта, че като обект на договора за аренда земеделската земя представлява поземлен имот в земеделски територии, който има почва и е 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.

Този обект се различава съществено от останалите възможни обекти на договора за аренда, които чл.1, ал.3 от ЗАЗ нарича „други недвижими вещи за земеделско производство“ и „движими вещи за земеделско производство“, тъй

като те или не са природно богатство, което има особения правен режим на земеделската земя, или не могат да дават добиви. Върху тази разлика авторът основава извода си, че в Закона за арендата в земеделието са уредени три различни вида договори за аренда: на земеделска земя, на неплододаващи вещи за земеделско производство и на плододаващи вещи за земеделско производство (които могат да са само движими и непотребими, и по природата си трябва да могат да съществуват повече от пет стопански години).

Оригинален принос на автора в българската правна наука е, че характерната престация по договора за аренда на земеделска земя е престацията на арендодателя свързана със земеделската земя, която удовлетворява легитимния интерес на арендатора, а именно – предоставянето на дългосрочното, най-малко за 5 стопански години, многократно придобиване на добивите от природното богатство земеделска земя. Тази престация е основанието на насрещната престация на арендатора – възнаграждението за удовлетворяването на легитимния му интерес, т.е. арендното плащане, което от своя страна удовлетворява легитимния интерес на арендодателя.

Определянето на характерната престация на договора за аренда на земеделска земя е дало възможност на автора да определи и кръга на лицата, които могат да я осъществят. Това са собственикът на арендуваната земеделска земя, нейният ползвател по чл.56 от ЗС, нейният добросъвестен владелец или владелец по чл.70, ал.3 от ЗС, арендаторът на земеделската земя, кооперацията – ползвател на земеделската земя по договор за съвместното ѝ обработване с кооператор. По отношение на наемателя на земеделската земя, авторът прави уговорка, че правният механизъм, чрез който той може да осъществи дължимата от арендодателя престация е различен, тъй като договорът за наем не дава право на наемателя да придобива добивите от наетата земеделска земя, а той ги придобива въз основа на договор за продажбата им като бъдещи и родово определени вещи, сключен с наемодателя. Специално внимание е отделено на ведомството, което управлява държавна или общинска земеделска земя, за което, въз основа на анализ на чл.14, ал.3 от ЗДС, авторът прави обосноваван извод, че не може да осъществи дължимата от арендодателя престация.

В петата част на първата глава, въз основа на анализа си относно обекта, престациите и страните на договора за аренда на земеделска земя, направен във втората, третата и четвъртата част на тази глава, авторът дефинира понятието за

договор за аренда на земеделска земя – **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.**

Това понятие се дефинира за първи път в българската правна наука и следва да бъде подкрепено, защото е основано на престациите, които удовлетворяват легитимния интерес на страните по договора и съдържа всички особености на договора за аренда на земеделска земя, които го отличават от другите видове облигационни договори и едновременно го причисляват към определен тип облигационни договори по българското право.

5. Въз основа на понятието на договор за аренда на земеделска земя, дадено в глава първа, във втората глава на рецензирания дисертационен труд, авторът дава правна класификация на този договор според неговата характерна престация и според другите критерии, които се използват за правна класификация на облигационните договори.

Принос в българската правна наука представлява сравняването на характерните престации на договора за аренда на земеделска земя с характерните престации на договора за наем на земеделска земя, на договора за аренда на неплододаващи вещи за земеделско производство, на договора за аренда на плододаващи вещи за земеделско производство и на четири договора, с които се предоставя дългосрочно многократното придобиване на добиви от други природни богатства, различни от земеделска земя – договор за аренда на горски поземлени имоти, договор за концесия за добив на подземни богатства, договор за концесия за добив на минерални води и договор за концесия за добив от биологичните, минералните и енергийни ресурси на континенталния шелф и в изключителната икономическа зона на Черно море. Въз основа на това сравнение авторът прави обосновен извод, че договорът за аренда на земеделска земя принадлежи към типа облигационни договори по българското право, чиято характерна престация е **дългосрочно предоставяне на многократното придобиване на добиви от природно богатство.** Обособяването на този тип

облигационни договори в българското право само по себе си е принос в правната наука. Обоснован е и следва да се подкрепи изводът на автора, че видовете договори от този тип се различават помежду си по вида на природното богатство, който е обект на договора – земеделска земя, гори, минерални води, подземни богатства, биологичните, минералните и енергийни ресурси на континенталния шелф и изключителната икономическа зона на Черно море. Макар и да са различни видове природни богатства, обектите на тези договори в крайна сметка се свеждат до земя – горната част от земната кора, в различните ѝ полезни качества: осигуряваща условия за жизнената дейност на земеделските растения и на горски растения или обособяваща водите във водни обекти, или съдържаща природни твърди, течни и газообразни минерални и органични образувания, които е възможно да бъдат използвани в материалното производство. Правният признак, който обединява различните полезни качества на земята е, че тя е основно национално богатство, ползващо се от особената закрила на държавата и обществото, което трябва да се използва разумно – чл.21 и чл.15 от Конституцията.

Въз основа на другите критерии за класификация на облигационните договори авторът определя договора за аренда като консенсуален, формален, двустранен и взаимен, възмезден и престационен, комутативен, каузален, с трайно изпълнение, главен, срочен, относителна търговска сделка. Анализирайки с нужната научна и колегиална коректност изказаните мнения в българската правна литература, авторът обосновава задълбочено тезата си, че договорът за аренда на земеделска земя има само с облигационно действие, а не и облигационно-вещно действие, както и че е договор за заместима престация, която не е с оглед личността на арендатора.

За да обоснове извода си, че договорът за аренда на земеделска земя е договор на разпореждане, а не договор на управление, авторът сравнява съдържанието на правото на собственост и на вещното право на ползване върху земеделска земя с обема на правата на арендатора. Резултатът от сравнението на с.116-116 от дисертационния труд може да изненада мнозина, но е в точно съответствие с действащото ни право – договорът за аренда може да бъде сключен за много дълъг срок – за 99 или дори 999 години и повече, и понеже е вписан, той е противопоставим на всеки приобретател на земеделската земя за целия уговорен срок; арендаторът може и сам да защитава правата си чрез чл.34



ЗСПЗЗ и посесорния иск по чл.76 ЗС; той може да променя начина на ползване на арендуваната земеделска земя. В своята съвкупност неговите права по договора за аренда на земеделска земя могат да са с по-голям обем от правата на ползвателя по чл.56 от ЗС и съвсем малко да се различават от правото на собственост – арендаторът няма да може да променя предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди и да води петиторни иски за защита на правата си. Поради това авторът с основание приема, че договор, който предоставя за толкова дълъг период от време такъв голям обем права на арендатора, които той може да защитава и сам, макар и с посесорен иск или по административен ред, не може да се определи като договор на управление, а е договор на разпореждане.

6. В третата глава авторът разглежда действието на договора за аренда на земеделска земя. Специално внимание заслужават разсъжденията му, имащи приносен характер, относно възможността арендаторът да придобие собствеността върху добивите от арендуваната земеделска земя на основание чл.78 от ЗС в случаите, когато арендодателят не е изпълнил задължението си да му предостави придобиването им към момента на тяхното отделяне, както и относно придобиването на добивите от арендатора, когато арендуваната земеделска земя е съсобствена и договорът за аренда е сключен само от някои от нейните съсобственици, както при обикновената съсобственост, така и при съпружеската имуществена общност. Обоснован и в съответствие с чл.17, ал.1 и 3 от Конституцията и с чл.31, ал.1 и чл.32, ал.1 от ЗС е изводът на автора, че съсобствениците на земеделската земя, които не са сключили договора за предоставянето ѝ под аренда, не са обвързани от този договор и ако притежават повече от половината от дяловете в правото на собственост върху земеделската земя могат да я ревандират от арендатора, а ако притежават по-малко от половината от тези дялове могат да искат разпределение на ползването и да отстранят арендатора от разпределената им за ползване част от общата земеделска земя с иск по чл.108 или по чл.109 от ЗС.

7. В четвъртата глава на рецензирания дисертационен труд авторът разглежда изменението и прекратяването на арендното правоотношение.

Изследвани са изчерпателно основанията за изменение на срока, на съдържанието и на субектите на арендното правоотношение. С приносен характер са изводите на автора относно изменението на съдържанието на

арендното правоотношение на основание чл.16 от ЗАЗ и преди всичко – определянето на фактическия състав, от който възниква потестативното право, уредено с тази разпоредба въз основа на критерия в общата теория на правото за разграничаване на фактически състав от сложен юридически факт, а именно: 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 те са се ръководили при уреждане на отношенията си; 3) предложение за изменение на договора и 4) отхвърляне на предложението за изменение на договора.

Авторът е изследвал подробно основанията за прекратяване на арендното правоотношение, предвидени в ЗАЗ и в законите, към които той препраща изрично или мълчаливо. Научно-приложно значение за съдебната практика имат изводите му относно вписването на прекратяването на договора за аренда.

8. Смятам, че научните и научно-приложните резултати на дисертационния труд с **оригинален принос в науката** са:

1) изводът, че Законът за арендата в земеделието урежда три различни договора за аренда: на земеделска земя, на плододаващи вещи за земеделско производство и на неплододаващи вещи за земеделско производство, както и изясняването на разликата между обектите и характерните престации на тези три вида договори;

2) изводът, че особеностите на земеделската земя като обект на правото следват от обстоятелството, че тя има почва, която има екологични, икономически, социални и културни функции, както и че почвата определя земеделската земя като национално богатство, ограничен, незаменим и практически невъзстановим природен ресурс;

3) определянето на границите на правото на собственост върху земеделска земя и на правните механизми, чрез които законите, въз основа на Конституцията, установяват тези граници, както и установяването на връзката между границите на правото на собственост върху земеделската земя и обема на правата и задълженията на страните по договора за аренда на земеделска земя;

4) изводът, че функциите на почвата определят характерната престация на договора за аренда на земеделска земя;

5) определянето на характерната престация на договора за аренда на земеделска земя, сравняването ѝ с характерната престация на договора за наем

на земеделска земя, на договорите за аренда на другите обекти по чл.1, ал.3 от ЗАЗ и на договорите, с които се предоставя дългосрочно многократното придобиване на добиви от природно богатство, както и определянето въз основа на това на различията и приликите между тези договори;

6) дефинирането на понятието за договор за аренда на земеделска земя – съглашение, с което арендодателят се задължава да предостави на арендатора дългосрочното – за не по-малко от пет стопански години, многократно 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;

7) правната класификация на договора за аренда на земеделска земя въз основа на характерната му престация – той принадлежи към типа облигационни договори, чиято характерна престация е дългосрочно предоставяне на многократното придобиване на добивите от природно богатство, към който тип договори принадлежат и договора за аренда на горски поземлени имоти, договора за концесия за добив на подземни богатства, договора за концесия за добив на минерални води и договора за концесия за добив от биологичните, минералните и енергийни ресурси на континенталния шелф и в изключителната икономическа зона на Черно море;

8) определянето на фактическия състав по чл.16 от ЗАЗ, който поражда потестативното право да се измени съдържанието на арендното правоотношение;

9) предложенията за преодоляване на противоречията в съдебната практика по въпросите за: допустимостта на сключването на договор за наем на земеделска земя при наличието на специалната правна уредба на договора за аренда на земеделска земя; конвертирането на нищожния поради липса на форма договор за аренда на земеделска земя в договор за наем на същата земя и вписването на прекратяването на договора за аренда на земеделска земя.

#### 9. Критични бележки и препоръки

Мисля, че практическото значение на работата ще се увеличи, ако в глава трета бъдат разгледани по-подробно последиците от неизпълнението на задълженията на арендатора и на арендодателя. Намирам за уместно и едно по-

широко сравнение между съдържанието на правата на арендатора и правата по чл.56 от ЗС на ползвателя на земеделска земя.

С оглед евентуалното бъдещо отпечатване на дисертационния труд бих препоръчал в заключението авторът да систематизира и да обобщи по същество, в стройна и последователна логическа цялост, своите научни и научно-приложни изводи от задълбочения и многостранен анализ, който е направил в изложението. По този начин читателят ще може лесно да придобие цялостна представа за научната концепция на автора относно договора за аренда на земеделска земя.

10. В заключение смятам, че дисертационния труд на ас. Златимир Орсов отговаря изцяло на чл.6, ал.3 от ЗРАСРБ и на чл.66, ал.1 от Правилника за условията и реда за придобиване на научни степени и заемане на академични длъжности в СУ „Св. Климент Охридски“, тъй като съдържа научни и научно-приложни резултати, които представляват оригинален принос в българската наука. Дисертационният труд показва, че авторът му ас. Златимир Орсов притежава задълбочени теоретични знания по българското гражданско и семейно право, умело прилага постиженията на общата теория на правото при изследването на проблемите на отделните правни отрасли, в случая – облигационното и вещното право, и притежава способности за самостоятелни научни изследвания. Поради това ще гласувам да се даде на ас. Златимир Орсов образователната и научна степен „доктор“ по професионално направление 3.6. Право (Гражданско и семейно право) и предлагам на почитаемите членове на научното жури да сторят същото.

София, 12 януари 2017 г.

С уважение:

проф. д-р Симеон Тасев