

Софийски университет „Свети Климент Охридски“
Юридически факултет

Златимир Стоянов Орсов
асистент в Катедра „Гражданскоправни науки“ на
Юридическия факултет на
Софийския университет „Св. Климент Охридски“

ДОГОВОРЪТ ЗА АРЕНДА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

АВТОРЕФЕРАТ

на дисертационен труд за придобиване на
образователната и научна степен
„доктор по право“

Научна област 3. Социални, стопански и правни науки
Професионално направление 3.6. Право
Научна специалност. Гражданско и семейно право

научен ръководител проф. д.ю.н. Иван Русчев

София, 2016 г.

Дисертационният 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. Научното жури за защитата на дисертационния труд за придобиване на образователната и научна степен „доктор“ по професионално направление 3.6. Право (Гражданско и семейно право) от Златимир Стоянов Орсов, е утвърдено, на основание чл.9 от ЗРАСРБ, чл.30, ал.2 от Правилника за прилагане на ЗРАСРБ и чл.69 от Правилника за условията и реда за придобиване на научни степени и заемане на академични длъжности в СУ „Св. Климент Охридски“ със заповед на Ректора на Софийския университет № РД 38-730/25.11.2016 г., в състав:

Вътрешни членове:

доц. д-р Павел Атанасов Сарафов – председател на научното жури (рецензия)
проф. д.ю.н. Иван Русчев Русчев (становище);

резервен член – доц. д-р Траян Константинов Конов

Външни членове:

проф. д-р Венцислав Петров Стоянов – ПУ „Паисий Хилендарски“ и ИП при БАН (становище);

проф. д-р Симеон Владимиров Тасев – ВСУ „Черноризец Храбър“ (рецензия);
проф. д-р Георги Петров Пенчев – ПУ „Паисий Хилендарски“ (становище)

резервен член – проф. д-р Марио Христов Бобатинов – НБУ

Публичната защита на дисертационния труд ще се състои на 7 март 2017 г. от 15,00 часа в новата конферентна зала на СУ „Св. Кл. Охридски“ (източната част на северното крило, втория етаж)

СЪДЪРЖАНИЕ

	стр.
1. Обща характеристика на дисертационния труд	3
1.1. Обект, цели и задачи на изследването	3
1.2. Актуалност, теоретично и практическо значение на изследването	4
1.3. Обем и структура на дисертационния труд	6
2. Съдържание на дисертационния труд	7
2.1. Увод	7
2.2. Глава първа. Договорът за аренда като юридически факт	8
2.3. Глава втора. Правна класификация на договора за аренда	15
2.4. Глава трета. Действие на договора за аренда	17
2.5. Глава четвърта. Изменение и прекратяване на арендното правоотношение	25
2.6. Заключение	31
2.7. Научни и научно-приложни резултати на дисертационни труд с оригинален принос в науката	31

1. Обща характеристика на дисертационния труд

1.1. Обект, цели и задачи на изследването

Обект на изследването са правните разпоредби от вътрешното право на Република България, които уреждат договора за аренда на земеделска земя и породеното от него правоотношение, изменението и прекратяването на това правоотношение, правните последици от прекратяването му, съдебната практика по прилагането на тези правни разпоредби, както и техните анализи и коментари в правната литература.

Целта на изследването е да анализира цялостно и систематично договора за аренда на земеделска земя и породеното от него правоотношение – да установи характерната престация на договора за аренда на земеделска земя и основаниято, въз основа на което арендаторът придобива добивите от нея; да дефинира понятието за договор за аренда на земеделска земя; да класифицира договора за аренда на земеделска земя според характерната му престация и според другите критерии за класифициране на облигационните договори; да установи действието на договора за аренда на земеделска земя, как се изпълняват задълженията и как се осъществяват правата на страните по него и кои са основанията за изменението им; да установи основанията за прекратяване на арендното правоотношение и правните последици от прекратяването му.

За постигането на тези цели изследването решава следните задачи:

- колко договора за аренда са уредени в Закона за арендата в земеделието;
- кой е обекта на договора за аренда на земеделска земя и по какво се различава той от обектите на другите договори за аренда, уредени в Закона за арендата в земеделието;
- кое е основаниято на особения правен режим на земеделската земя;
- кои са границите на правото на собственост върху земеделската земя; чрез какви действия собственикът на земеделската земя може да упражнява правото си на собственост върху нея и кои са забранените резултати от тези действия; какви действия са забранени на собственика по отношение на земеделската земя; каква е връзката на границите на правото на собственост върху земеделската земя с правата и задълженията на страните по договора за аренда на земеделска земя;
- кои други обекти на правото имат правен режим, подобен на правния режим на обекта на договора за аренда на земеделска земя;

- коя е характерната престация на договора за аренда на земеделска земя и коя е насрещната ѝ престация;

- кои са лицата, които имат правната възможност да осъществят характерната престация на договора за аренда;

- определяне на понятието за договор за аренда на земеделска земя въз основа на обекта му и на характерната му престация;

- правна класификация на договора за аренда на земеделска земя според характерната престация; кои са другите облигационни договори, които имат същата характерна престация и определяне на типа облигационни договори, към които принадлежат договора за аренда на земеделска земя и тези други облигационни договори;

- по какво се различават договора за аренда на земеделска земя и договора за наем на земеделска земя;

- какво е правното действие на договора за аренда на земеделска земя и анализ на породеното от него арендно правоотношение;

- определяне на фактическия състав, въз основа на който арендаторът придобива добивите от арендуваната земеделска земя;

- кои са основанията за изменение на арендното правоотношение и правните последици от осъществяването им;

- кои са основанията за прекратяване на арендното правоотношение и какви са правните последици от прекратяването му;

- какви противоречия има в съдебната практика по прилагането на правните разпоредби, уреждащи договора за аренда на земеделска земя и дефиниране на предложения за преодоляването им.

1.2. Актуалност, теоретично и практическо значение на изследването

По данни от Агенцията по геодезия, картография и кадастър земеделските земи заемат 57,9% от територията на Република България. Договора, който най-често се сключва по отношение на тях, е договорът за аренда. Според данните за 2015 г. в сайта на Националния статистически институт общият брой на договорите за аренда е 45 пъти повече от общия брой на договорите за продажба на земеделска земя. Толкова пъти повече е и количеството арендувана земеделска земя в сравнение с продадената.

Големият брой договори за аренда на земеделска земя обуславя голям брой съдебни спорове относно тяхното сключване, изпълнение, прекратяване и вписване. Съдилищата, в т.ч. и ВКС, се затрудняват при определянето на точния смисъл на правните разпоредби, уреждащи този договор, както и при еднаквото им прилагане, което изисква уеднаквяване на съдебната практика – очаква се това да стане чрез тълкувателното решение на Общото събрание на гражданската и търговската колегии на ВКС по тълк. дело № 2/2015 г.

Противоречията в съдебната практика се нуждаят от анализиране и от формулиране на предложения за преодоляването им въз основа на установяването на точния смисъл на правните разпоредби, уреждащи договора за аренда на земеделска земя. Това е направено в дисертационния труд.

За двадесетте години след влизането в сила на Закона за арендата в земеделието на 1.10.1996 г. изразените в правната литература мнения относно договора за аренда са дори по-разнопосочни и противоречиви от тези в съдебната практика. В досегашните публикации се приема, че в ЗАЗ е уреден един договор – договор за аренда в земеделието, който може да има три различни обекта: земеделска земя, недвижими вещи за земеделско производство и движими вещи за земеделско производство, без да се обръща внимание, че между тези обекти има съществени природни и правни различия, които обуславят три съществено различни договора за аренда, с различни характерни престации и принадлежащи към различни типове облигационни договори.

Повечето автори приемат, че договорът за аренда в земеделието (т.е. всички договори, уредени в ЗАЗ) е разновидност на договора за наем на вещи по ЗЗД. Изразено е и мнение, че договорът за аренда е отделен вид облигационен договор по българското право, с който арендодателят предоставя на арендатора една вещь с оглед целесъобразно извличане на плодове от нея срещу заплащане на арендни вноски, но авторът му изрично посочва, че такъв договор не е уреден в обективното българско право, а е уреден само един негов частен случай – в Закона за арендата в земеделието е уреден договор за аренда в земеделието, без при това да обръща внимание, че някои от обектите по чл. 1, ал. 3 от ЗАЗ не са плододаващи.

Някои автори смятат договора за аренда в земеделието за сделка на обикновено управление, други – за сделка на разпореждане. Разногласия има и при определянето му като договор с облигационно-вещно действие или само с облигационно действие, като комутативен или като алеаторен договор, като договор

с оглед личността или като договор без оглед личността на арендатора. Противоположни мнения са изказани и относно действието на договора за аренда, сключен само от някои от съсобствениците на земеделската земя, по отношение на неучастващите в договора нейни съсобственици.

Разнопосочните и противоречиви мнения в правната литература относно договора за аренда също се нуждаят от анализ, въз основа на който да се предложат разрешения на дискуссионните въпроси.

Теоретичното и практическото значение на дисертационния труд се изразява в анализирането на противоречивите мнения в съдебната практика и в правната литература относно договора за аренда и в предложенията за определяне на точния смисъл на приложимите към него правни разпоредби, което би могло да сближи мненията и да спомогне за точното и еднакво прилагане на закона от съдилищата.

1.3. Обем и структура на дисертационния труд

Дисертационният труд е в обем от 237 страници. 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.

Последователността, в която отделните въпроси относно договора за аренда на земеделска земя са разгледани в дисертационния труд, се основава на структурата на правната норма и следва логиката на механизма на правното регулиране на отношенията между юридически равнопоставени страни. Изложението е структурирано в четири глави. В глава първа (59 стр.) е разгледан договора за аренда като юридически факт, от който възниква арендното правоотношение – обекта на договора и особения му правен режим, обусловената от тях характерна престация на договора, страните и сключването на договора, като въз основа на анализа им е определено понятието за договор за аренда на земеделска земя. Втората глава (38 стр.) е посветена на правната класификация на договора за аренда на земеделска земя според характерната му престация и според останалите критерии за класифициране на облигационните договори. Обособяването на тези въпроси в отделна глава е заради научното и научно-приложното значение на въпроса за мястото на договора за аренда в системата на облигационните договори по българското право – кой е типът облигационни

договори към които той принадлежи, какво го отличава от другите договори от същия тип, какво го отличава от другите облигационни договори, чийто обект също е земеделска земя. В третата глава (50 стр.) са разгледани правните последици на договора за аренда – субективните права и правните задължения, които той поражда, осъществяването на субективните права и резултатите от изпълнението на правните задължения. Четвъртата глава (59 стр.) е посветена на изменението и прекратяването на арендното правоотношение. Разгледани са юридическите факти, които водят до промяна на срока, на съдържанието и на субектите на арендното правоотношение и съдържанието на тези промени. Определен е точния смисъл на понятието „прекратяване на договора за аренда“, който използва чл.27 от ЗАЗ, разгледани са основанията за прекратяване на арендното правоотношение и правните последици от прекратяването му.

Всяка от главите е разделена на озаглавени части, които съдържат изследването и резултатите от него на отделните страни на проблема, определен със заглавието на главата. Тези части са последователно номерирани в рамките на целия дисертационен труд, за да се подчертае единството на изследването и за да се улеснят вътрешните препращания в текста.

2. Съдържание на дисертационния труд

2.1. Увод

Уводът е в обем от 9 страници и целта му е да изясни въпросите, които са предварителни или странични спрямо основното изследване, както и да представи основната идея на автора, която се обосновава в следващото изложение.

В увода е направен преглед на измененията на ЗАЗ от приемането му през 1996 г. до последното му засега изменение, обн. ДВ, бр.61/5.8.2016 г. Проследена е накратко уредбата на договора за аренда по отменените Указ № 56/1989 г. за стопанката дейност и Правилника по прилагането му и по Указ № 922/1989 г. за ползването на земята и за осъществяване на селскостопанската дейност, както и уредбата на сходни с договора за аренда на земеделска земя договори по отменения ЗЗД от 1892 г., по действащия Германски граждански законник, по действащите Граждански кодекс и Поземлен кодекс на Руската федерация и по действащите Граждански кодекс и Селскостопански кодекс на Република Франция. Направен е и кратък преглед на договорите за дългосрочно предоставяне на земеделски земи за ползване и за присвояване на реколтата от тях в античните държави и по римското

право. Историческите и сравнителноправните бележки са кратки, тъй като по-пространното изследване на тези въпроси не допринася за постигане на целите на изследването.

В края на увода е представена основната идея, която авторът обосновава в дисертационния труд – в 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; договорът за аренда на земеделска земя има характерна престация, 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; 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 който 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.

2.2. Глава първа. Договорът за аренда като юридически факт

Изложението в първата глава на дисертационния труд е структурирано в шест части, последователно номерирани и озаглавени: 1) Разпоредбата на чл.2, ал.1; 2) Земеделската земя като обект на договора за аренда; 3) Престациите по договора за аренда; 4) Страните по договора за аренда; 5) Понятие за договор за аренда на земеделска земя и 6) Сключване на договора за аренда.

2.2.1. В първата част е анализирана разпоредбата на чл.2, ал.1 от ЗАЗ и въз основа на сравнението ѝ с легалните определения на други договори по ЗЗД е направен извод, че тя не представлява легално определение на договора за аренда на земеделска земя, тъй като не посочва обекта му и характерната му престация. След това са изложени различните виждания в правната теория относно „обект“ и „предмет“ на договора и на гражданското правоотношение, в частност – на облигационното отношение. Направено е предложение за разграничаването на двете понятия – обектът на гражданското правоотношение е част от действителността, която може да удовлетвори интереси на правните субекти, върху която определен правен субект оказва въздействие, за да бъде доведена тя в

състояние, удовлетворяващо легитимния интерес на притежателя на субективното гражданско право. В резултат на въздействието обектът на гражданското правоотношение се променя. Промененият в резултат на въздействието обект е предмета на гражданското правоотношение, в частност – на облигационното отношение. В зависимост от своята природа този предмет може да бъде или не може да бъде обект на последващо гражданско правоотношение. Той е обект на последващо гражданско правоотношение, когато вече удовлетвореният (и поради това бивш) притежател на субективното гражданско право може да му оказва последващо въздействие за удовлетворяване на друг свой правомерен интерес. В други случаи той не може да му оказва последващо въздействие, защото предметът – частта от действителността, върху която е оказано първоначалното въздействие, е престанал да съществува било в резултат на самото първоначално въздействие на правния субект, било в резултат на действието на силите на природата.

Посочено е научно-приложното значение на това разграничение – въз основа на него се разграничават нищожните договори поради противоречие със закона (чл.26, ал.1, предл. първо от ЗЗД) от нищожните договори поради невъзможен предмет (чл.26, ал.2, предл. първо от ЗЗД). Разграничението е приложено към договора за аренда на земеделска земя и е направен извода, че земеделската земя е обект на арендното правоотношение (на правата и задълженията на страните му), а не на договора, от който то възниква. Обект на договора за аренда е имуществото на страните му, разбирано като съвкупност от права, задължения и фактически състояния. Върху него оказва въздействие договора за аренда и го променя като поражда права и задължения за всяка от страните си, които до сключването му не са съществували. Тези права и задължения, т.е. арендното правоотношение, е предметът на договора за аренда. При изпълнение на някои от задълженията си по арендното правоотношение страните му въздействат върху земеделската земя и поради това тя е негов обект. Земеделската земя може да се смята за обект на договора за аренда само опосредствано, чрез правоотношението, което той поражда, или доколкото облигационният договор и правоотношението, което той е породил, се смятат за една единна причина за осъществяването на дължимия резултат (престацията). За арендатора предметът на арендното правоотношение е многократното придобиване на собствеността върху добивите от арендуваната земеделска земя през цялото време на съществуването му, а за арендодателя –

придобиването на арендното плащане. Върху този предмет всяка от страните може да оказва последващо въздействие за удовлетворяване на други свои интереси.

2.2.2. Във втората част е разгледана земеделската земя като обект на договора за аренда. Природната даденост, която е предпоставка за определянето на един поземлен имот като земеделска земя, е почвата – горният пласт на земната кора (без дъната на водните обекти), който съдържа хумус 1 на сто или повече (или съдържа органичен въглерод 0,6 на сто или повече), определен в средна проба през 10 см. Почвата е национално богатство, ограничен, незаменим и практически невъзстановим природен ресурс. Тя има екологични, икономически, социални и културни функции, които се осъществяват многократно в продължение на геологически и исторически периоди от време, като това не води до същественото увреждане на почвите или до отпадане на тези им функции. Те са основанието за особения правен режим на земеделската земя, установен с Конституцията и законите – земеделската земя е национално богатство, което може да се използва само за производство на растителна продукция и за паша на добитък. Това е единственият вид действие, чрез което собственикът на земеделската земя може да упражнява правото си на собственост върху нея, като са му забранени следните резултати от това действие: да уврежда собствените си и чуждите земеделските земи, в т.ч. и почвеното им плодородие – чл.2, ал.2, чл.3 от ЗОЗЗ, чл.4, ал.1, изр. второ от ЗСПЗЗ, чл.16 от ЗП; да уврежда качеството на повърхностните и подпочвените води – чл.5, ал.1 от ЗОЗЗ; да уврежда здравето – чл.52, ал.3 от Конституцията, чл.2, ал.2, накрая от ЗОЗЗ; да нарушава санитарно-хигиенните, противопожарните и екологичните норми – чл.4, ал.1, изр. второ от ЗСПЗЗ.

На собственика на земеделската земя са забранени следните действия: употребата на пестициди, продукти за растителна защита, минерални, листоводхранващи 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 – чл.6, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ и чл.13, т.8 и т.9 от ЗП; изгарянето на стърнищата и други растителни остатъци в земеделските земи и върху почвената повърхност – чл.6, ал.1, т.2 от ЗОЗЗ и чл.13, т.12 от ЗП; изгарянето 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 – чл.13, т.11 от ЗП; използването 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 – чл.6, ал.1, т.2 от ЗОЗЗ и чл.13, т.7 от ЗП; използване за напояване води, които съдържат вредни вещества и отпадъци над допустимите норми – чл.6, ал.2 от ЗОЗЗ и чл.13, т.6 от ЗП; унищожаването на противосвлачищни и укрепителни съоръжения – чл.13, т.2 от ЗП; унищожаването или нарушаването целостта на защитни горски пояси – чл.13, т.5 от ЗП; увреждане на местообитанията или популациите на лечебните растения, които се ползват като източник на билки – чл.7, ал.2 от ЗЛР.

Действията, чрез които собственикът може да упражнява правото си на собственост върху земеделската 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.

За да бъде определен един поземлен имот като земеделска земя не е достатъчно той да има почва, а е нужно и да отговаря и на две юридически изисквания – да е преназначен за земеделско производство и да се намира в земеделска територия.

Земеделското производство е стопанска дейност за създаване в резултат на човешки труд на предмети непосредствено от културни растения, отгледани в поземлени имоти, които имат почва, както и пашата на добитък в тези поземлени имоти. Предназначаването на поземления имот за земеделско производство се извършва от неговия собственик в съответствие с определеното от държавата основно предназначение на територията, в която се намира този поземлен имот.

Изискването поземленият имот, който е предназначен за земеделско производство, да се намира в земеделска територия, е формулирано в чл.2 от ЗСПЗЗ като изискване той да не се намира в някоя от другите шест вида територии по чл.7, ал.1 от ЗУТ.

Поземленият имот е една единна вещь с постройките и насажденията върху него, защото те не са обособени и връзката им със земята е един от техните конституиращи белези. Те могат да се обособят като вещи само юридически, но

действащото българско право не предвижда такава възможност за насажденията в земеделската земя, а само за постройките.

В земеделската земя, без да се променя предназначението ѝ, могат да се изграждат оранжерии, както и други сгради и съоръжения, които са свързани с производството на растителна и животинска продукция и пашата на добитък. Те могат да се обособят юридически от земеделската земя като отделни вещи чрез учредяване на право на строеж и да бъдат собственост на суперфициаря. В този случай ще има два вида обекти на договора за аренда по списъка на чл.1, ал.3 от ЗАЗ – земеделска земя и недвижими вещи, предназначени за земеделско производство, ще има и два договора за аренда, и двама арендодатели.

В урбанизираните и в горските територии има поземлени имоти, които макар да не са земеделски земи, се използват за земеделско производство, тъй като имат почва. Тя има същите екологични, икономически, социални и културни функции като почвата на земеделските земи и когато тези поземлени имоти се използват за производство на растителна продукция и за паша на добитък, на основание чл.2, ал.5 от ЗОЗЗ, за тях се прилага правния режим на опазване от увреждане, възстановяване и подобряване на плодородието на земеделските земи. Те също могат да бъдат обект на договор за аренда, защото и при тях арендаторът може да получи от арендодателя същата престация, както при земеделската земя. От списъка на обектите на договора за аренда в чл.1, ал.3 от ЗАЗ те представляват „други недвижими вещи за земеделско производство“.

Останалите вещи от този списък могат да са обект на договор за аренда ако са непотребими и според природата си могат да съществуват поне 5 стопански години, но договорът за аренда на тези обекти се различава съществено от договора за аренда на земеделска земя по своята характерна престация и по правата и задълженията на страните. Те не са от един тип облигационни договори.

Въз основа на анализа в тази част на глава първа от дисертационния труд е направен извода, че **обект на договора за аренда на земеделска земя е 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.**

2.2.3. В третата част са разгледани характерната престация на договора за аренда на земеделска земя и насрещната ѝ престация.

В началото на изложението е направен преглед на различните виждания в нашата правната теория относно престацията: 1) във всички случаи престацията е поведение на длъжника; 2) престацията е поведение на длъжника при задълженията за средство или е резултат от поведението на длъжника при задълженията за резултат; 3) във всички случаи престацията е резултата от поведението на длъжника. Изложено е виждането на автора, че във всички случаи предмет на облигационното задължение, т.е. престацията, е дължимия резултат, а не поведението на длъжника, насочено към осъществяването на този резултат, като под „резултат“ се разбира благоприятно за кредитора изменение в действителността. Върху това ново състояние на действителността е или възможно удовлетвореният кредитор да оказва последващо въздействие – когато новото състояние е следствие от изпълнението на задължение за резултат, или не е възможно – когато новото състояние е следствие от изпълнението на задължение за средство.

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 – 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.

2.2.4. В четвъртата част са разгледани страните по договора за аренда на земеделска земя – арендодател и арендатор. Целта на изследването е да установи кои лица имат правната възможност да осъществят дължимата от арендодателя престация. Тя може да се осъществи от собственика на арендуваната земеделска земя, от нейния ползвател по чл.56 от ЗС, от нейния добросъвестен владелец или владелец по чл.70, ал.3 от ЗС, от арендатора на земеделската земя, от кооперацията – ползвател на земеделската земя по договор за съвместното ѝ обработване с кооператор и от наемателя на земеделската земя, но с уговорката, че правният механизъм, чрез който той осъществява дължимата от арендодателя престация е различен. Ведомството, което управлява държавна или общинска земеделска земя не може да осъществи дължимата от арендодателя престация.

Арендатор може да бъде всяко физическо или юридическо лице, в т.ч. и чуждестранно.

2.2.5. В петата част, въз основа на анализа в предходните четири части на глава първа, е дефинирано 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.**

2.2.6. В шестата част е разгледано сключването на договора за аренда на земеделска земя.

Изследването започва с анализ на формата на договора – писмена с нотариална заверка на подписите, и разглежда лицата, освен нотариуса, които могат да извършат заверката – помощник-нотариус, съдията по вписванията при районния съд, в чийто район няма нотариус и капитана на търговски кораб, плащащ под българско знаме, когато той се намира извън териториалните граници на Република България.

Лицата по чл.83 и чл.84 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност – кметът на населеното място, кметският заместник, кметът на общината и заместниците му, секретарят на общината и българските консулски лица в чужбина, нямат право да извършват нотариалната заверка на подписите на страните по договора за аренда, тъй като той подлежи на вписване, но могат да заверяват пълномощно за сключването на договор за аренда на земеделска земя.

Разгледани са противоречията в практиката на ВКС относно конверсията на нищожния поради липса на форма договор за аренда в договор за наем на земеделска земя и е обосновано мнението на автора, че нищожният поради липса на форма договор за аренда може да се конвертира в договор за наем на земеделска земя, но наемателят по конвертирания договор за наем ще придобие собствеността върху добивите от земеделската земя въз основа на договор продажбата им като бъдещи вещи с наемодателя по този договор.

Определено е същественото съдържание на договора за аренда на земеделска земя като юридически факт – съгласие между страните му относно обекта на договора и арендното плащане. Обосновано е мнение, че чл.8, ал.2 от ЗАЗ не определя минимален размер на арендното плащане, а има правно значение само във връзка с чл.16, ал.1 – посочва две от обстоятелствата, съществували при сключването на договора за аренда, чието трайно изменение в последствие, ако е довело до очевидно несъответствие между поетите от арендатора и арендодателя задължения, е основание за изменение на арендния договор.

Установени са и са изчерпателно изброени диспозитивните и императивните разпоредби на Закона за арендата в земеделието.

Разгледани са особеностите при сключването на договора за аренда на държавни и общински земеделски земи.

Тази част от дисертационния труд завършва с изложение относно вписването на договора за аренда на земеделска земя по реда на Правилника на вписванията и по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър и регистрирането му в Общинската служба по земеделие.

2.3. Глава втора. Правна класификация на договора за аренда

В тази глава е направена правна класификация на договора за аренда на земеделска земя според характерната му престация и според другите критерии за класифициране на облигационните договори.

Правната класификация според характерната престация на договора за аренда на земеделската земя е направена въз основа на сравнението ѝ с характерната престация на договора за наем на земеделска земя, на другите договори за аренда, уредени в ЗАЗ и на договорите, чийто обект има сходен правен режим с този на земеделската земя.

Разликата между характерните престации на договора за аренда и на договора за наем на земеделска земя е изведена въз основа на анализ на чл.93 от ЗС. Разпоредбата е императивна, защото урежда придобивно основание – правото на собственост върху добива – новата вещ, отделена от вещта-майка, се придобива от собственика на вещта-майка. Придобивните основания се уреждат само със закон – чл.77 от ЗС, а не и с актове на частноправните субекти. Изключенията от правилото на чл.93 от ЗС се установяват само със закон – чл.15 от ЗНА забранява с подзаконов нормативен акт да се установяват изключения от императивните разпоредби на законите. Такива изключения са установени с чл.56, ал.1 и с чл.71 от ЗС, с чл.2, ал.2

от ЗАЗ, с чл.48, ал.1 от ЗГ, с чл.5, ал.1, чл.65, ал.1 и §1 от ДР на ЗКонц., с чл.34, т.1 от ЗПБ, чл.47, ал.2, т.1 и т.2 от ЗВ, но не и с разпоредбите на ЗЗД относно наема на вещи. Наемателят на земеделска земя не придобива собствеността върху добивите от нея въз основа на договора за наем, а въз основа на съглашение с наемодателя за продажбата им като бъдещи вещи, ако той е станал техен собственик при отделянето им, но ако не е станал, то наемателят не придобива собствеността върху добивите. Поради това, характерната престация на договора за наем на земеделска земя е само предоставяне на ползването от нея за определено време – наемателят извлича полезното ѝ свойство да осигурява условия за жизнена дейност на растенията като ги снабдява през целия вегетационен период с необходимите количества усвоими хранителни вещества и вода.

Съвсем различна е характерната престация на договора за аренда на земеделска земя – дългосрочно предоставяне, най-малко за пет стопански години, на многократното придобиване на добивите от арендуваната земеделската земя. Арендаторът придобива собствеността върху тях въз основа на императивната разпоредба на чл.2, ал.2 от ЗАЗ, а не от арендодателя въз основа на договор за продажба на родово определени бъдещи вещи.

Разликата в характерните престации на двата договора е съществена и ги класифицира към различни типове облигационни договори: договорът за наем на земеделска земя – към типа договори, чиято характерна престация е предоставянето на временното ползване от определена вещь, а договорът за аренда на земеделска земя – към типа договори, чиято характерна престация е дългосрочно предоставяне на многократното придобиване на добивите от природни богатства.

Когато обект на договора за аренда са неплододаващи вещи за земеделско производство, в т.ч. и такива, които са природно богатство (водни обекти, например), то както и да бъде определена неговата характерна престация тя е съществено различна от характерната престация на договора за аренда на земеделска земя, защото не може да бъде предоставяне на многократното придобиване на добивите от обекта на договора. Характерната престация на договора за аренда на неплододаващи вещи за земеделско производство не се различава по нищо от характерната престация на договора за наем на вещь, която не дава добиви – и по двата договора тя е предоставяне на временното ползване от вещта.

Плододаващите вещи за земеделско производство са само движими и никоя от тях не е природно богатство. Поради това, договорите за аренда на плододаващи

движими вещи за земеделско производство са извън типа договори, към които принадлежи договора за аренда на земеделска земя – чиято характерна престация е дългосрочно предоставяне на многократното придобиване на добивите от природно богатство.

Освен договора за аренда на земеделска земя действащото законодателство урежда още няколко дългосрочни договора, въз основа на които лица, които не са собственици на природното богатство, могат да отделят части от него и да ги придобиват в собственост – 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. Характерната престация на договора за аренда на земеделска земя го обединява в един тип облигационни договори заедно с тях. Характерната им престация е **дългосрочно предоставяне на многократното придобиване на добиви от природно богатство**. 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 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, обособяваща водите във водни обекти, съдържаща природни твърди, течни и газообразни минерални и органични образувания, които е възможно да бъдат използвани в материалното производство. Земята 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. Това е нормативната основа за съответно прилагане на разпоредбите, уреждащи някой от посочените видове договори към неуредените със закона въпроси отнасящи се към друг вид договори със същия тип характерна престация.

Въз основа на другите критерии за класификация на облигационните договори договорът за аренда се определя като консенсуален, формален, двустранен и взаимен (синалагматичен), възмезден и престационен, комутативен, каузален, с трайно изпълнение, главен, срочен, относителна търговска сделка, само с

облигационно действие (а не и с облигационно-вещно действие), договор за заместима престация (без оглед личността на арендатора) и като договор на разпореждане.

2.4. Глава трета. Действие на договора за аренда

В третата глава на дисертационния труд е разгледано правното действие на договора за аренда – породените от него права и задължения на страните по арендното правоотношение, изпълнението на задълженията и отговорността за неизпълнението им.

2.4.1. Най-важното за арендатора негово право по договора за аренда, това, заради което той е поел задължението си към арендодателя да извърши арендно плащане, е правото му да придобива собствеността върху добивите от арендуваната земеделска земя. По отношение на естествените добиви (плодове) то е уредено в чл.2, ал.2, а по отношение на гражданските – в чл.2, ал.2 и чл.11, ал.1, предл. първо от ЗАЗ.

Естествените добиви са движими вещи и отделянето им не трябва да води до увреждане на арендуваната земеделска земя и намиращите в нея трайни насаждения, постройки и съоръжения. Отделянето създава нова движима вещь, която дотогава не е съществувала. То трябва да се направи по начин, който не води до съществени промени във вещта-майка, и в частност – не трябва да засяга възможността ѝ да дава, в зависимост от природата си, многократно и периодично естествени плодове и през следващи периоди. За придобиването на собствеността върху добивите не е от значение дали отделянето е извършено от природни сили или от някое лице, нито дали това лице е арендатора или не е.

Арендаторът придобива собствеността върху добивите, ако в момента на отделянето им арендното правоотношение съществува и към същия момент арендодателят има правно основание да придобие тези добиви.

Добивите трябва да се отделят по време на съществуването на арендното правоотношение. Нищожният или унищоженият договор за аренда не е основание арендаторът да придобие добивите от земеделската земя – обект на такива договори. Арендаторът няма да придобие собствеността върху добивите, когато отделянето им от земеделската земя е станало преди възникването или след прекратяването на арендното правоотношение, независимо от това, че разходите за тях може да са направени от него.

Арендодателят има правно основание да придобие добивите от арендуваната земеделска земя при отделянето им от нея в следните случаи – на основание чл.93 от ЗС като собственик на арендуваната земеделска земя, или на основание чл.56 от ЗС като ползвател на арендуваната земеделска земя, или на основание чл.71 от ЗС – като добросъвестен владелец на арендуваната земеделска земя или като неин владелец на основание предварителен договор за придобиването ѝ, сключен с нейния собственик – чл.70, ал.3 от ЗС, или на основание чл.2, ал.2 като арендатор на земеделската земя, която е преарендувал. С отделянето на добивите от арендуваната земеделска земя правото на собственост върху тях се придобива пряко от арендатора, без то да преминава през патримониума на арендодателя, а когато той не е собственик на арендуваната земеделска земя – и през патримониума на лицата, които са му предоставили правото да придобива добивите от нея.

Когато арендодател е наемателят на земеделската земя, арендаторът не придобива добивите от нея по същия начин. Отделянето им води до следните правни последици, които се осъществяват последователно и на практика в един и същ момент, защото настъпват автоматично, без да е необходим друг правен акт:

- наемодателят – собственик на арендуваната земеделска земя, придобива собствеността върху тях на основание чл.93 от ЗС;

- наемателят – арендодател на същата земеделска земя придобива от наемодателя – собственик собствеността на добивите на основание на чл.24, ал.2 от ЗЗД и на договора си с него за продажбата им като бъдещи вещи, а наемодателят – собственик изгубва правото си на собственост върху тези добиви, защото друг ги е придобил – чл.99 от ЗС;

- арендаторът на същата земеделска земя придобива от наемателя – арендодател собствеността върху добивите от нея на основание договора си за аренда с него и чл.2, ал.2 от ЗАЗ, а наемателят – арендодател изгубва правото си на собственост върху тези добиви, защото друг ги е придобил – чл.99 от ЗС.

Когато арендаторът не придобива собствеността върху добивите от арендуваната земеделска земя в момента на отделянето им на основание чл.2, ал.2 от ЗАЗ, той може да ги придобие на основание чл.78 от ЗС, ако са осъществени всички елементи от фактическия състав на това придобивно основание: 1) валидно възмездно придобивно основание относно движима вещь или ценна книга на приносител; 2) неизпълнение на задължението на прехвърлителя по това придобивно основание да прехвърли на приобретателя правото на собственост

върху тази движима вещь или ценна книга на приносител и 3) установяване на владение на приобретателя по придобивното основание върху движимата вещь или ценната книга на приносител в резултат на изпълнение на задължението на прехвърлителя по същото придобивно основание да му я предаде, без да знае в този момент, че прехвърлителят не е изпълнил задължението си да му прехвърли собствеността върху нея.

С отделянето им арендаторът обособява добивите като движими вещи и придобива владение върху тях в резултат на упражняване на правото си по договора за аренда да ползва земеделската земя и да придобива добивите от нея, т.е. в резултат на изпълнение на корелативните задължения на арендодателя да му осигурява спокойното и безпрепятствено ползване на арендуваната земеделска земя и придобиването на добивите от нея.. Договорът за аренда е възмезден и според чл.2, ал.2 от ЗАЗ той е правно основание, което е годно да направи арендатора собственик на добивите от арендуваната земеделска земя. Арендодателят няма да е изпълнил задължението си да предостави на арендатора придобиването на добивите от арендуваната земеделска земя, когато към момента на отделянето им той не притежава правно основание да ги придобие. Незнанието на арендатора, че арендодателят няма основание да придобие собствеността върху добивите в момента на отделянето им от арендуваната земеделска земя, т.е. неговата добросъвестност, се предполага – чл.70, ал.2 от ЗС. Тя трябва да съществува към момента на отделянето на добивите, тъй като това е момента на осъществяване на фактическия състав на придобивното основание по чл.2, ал.2 от ЗАЗ. По-късното узнаване от арендатора, че арендодателят не е имал основание да придобие добивите от арендуваната земеделска земя не е пречка за придобиването им на основание чл.78 от ЗС. Придобиването на добивите от арендуваната земеделска земя се осъществява периодично – при всяка реколта. Поради това е възможно арендаторът да е бил добросъвестен за предходни реколти, но за следващите – да не е. Липсата на добросъвестност у арендатора е пречка той да придобие добивите от арендуваната земеделска земя на основание чл.78 от ЗС.

Ако арендаторът не може да придобие добивите нито въз основа на договора за аренда, нито на основание чл.78 от ЗС, той е техен недобросъвестен владелец (ако е добросъвестен владелец на добивите той ще ги придобие на основание чл.78 от ЗС). Собственикът им може да ги ревандикира от него, а ако той ги е отчуждил или унищожил – да иска обезщетение за стойността им.

Гражданските плодове от арендуваната земеделска земя ще принадлежат на арендатора, само ако с договора за аренда страните са се отклонили от диспозитивната разпоредба на чл.11, ал.1, предл. първо от ЗАЗ и са уговорили, че арендаторът има право да предоставя ползването ѝ на трети лица. Те са вземания, а не са вещи, и по отношение на тях чл.2, ал.2 от ЗАЗ не представлява придобивно основание. За да придобие арендатора тези вземания са необходими валиден договор с третото лице и задължението на това лице за плащане на възнаграждение за ползването да е възникнало по време на съществуването на арендното правоотношение.

2.4.2. Правото на арендатора да ползва арендуваната земеделска земя се изразява в извличане на ползното ѝ свойство да осигурява условия за жизнената дейност на растенията като ги снабдява през целия вегетационен период с необходимите количества усвоими хранителни вещества и вода и включва в съдържанието си и възможността той да осъществява фактическа власт нея. Тя е държане, а не владение, защото се осъществява въз основа на облигационен договор, от който произтича задължение на арендатора да я върне на арендодателя след прекратяването на арендното правоотношение. Арендаторът може сам, без съдействието на арендодателя, да защитава държането си върху арендуваната земеделска земя с владелчески иск по чл.76 от ЗС срещу всеки, който му го е отнел по скрит начин или с насилие или по административния ред на чл.34 от ЗСПЗЗ.

2.4.3. Арендаторът има право да променя начина на трайно ползване и да подобрява арендуваната земеделска земя. Първото изречение на чл.9, ал.3 от ЗАЗ предвижда такова право да се уговори в договора за аренда или арендодателят да даде съгласието си в последствие. Съгласието на арендодателя има важни правни последици – на основание чл.12, ал.2, след прекратяването на арендното правоотношение арендодателят трябва да плати подобренията, извършени с негово съгласие. Разпоредбата е диспозитивна.

Второто изречение на разпоредбата предвижда, че съгласие на арендодателя не е необходимо, когато измененията и подобренията не се отразяват върху ползването на арендуваната земеделска земя след изтичане на срока на договора. Разпоредбата е императивна. Общественият интерес който тя защитава е определен с чл.15 и чл.21 от Конституцията – земеделската земя е основно национално богатство, което трябва да се поддържа, подобрява и се използва разумно. Ако с договора за аренда на арендатора бъде забранено да изменя начина

на трайно ползване на арендуваната земеделска земя или да извършва подобрения в нея тази клауза ще е нищожна поради противоречие с императивна законова разпоредба.

Преценката дали изменения и подобренията не се отразяват на ползването на арендуваната земеделска земя след изтичане на срока на договора следва да се извърши въз основа на оставащия срок на договора и обичайния срок, за който подобренията могат да се използват за земеделско производство (трайните насаждения имат икономически обоснован период на плододаване, постройките и съоръженията имат счетоводен амортизационен срок и срок за физическа амортизация). Правото на арендатора да подобрява арендуваната земеделска земя без съгласието на арендодателя е нужно да се упражнява във връзка със задължението му по чл.30, ал.1 да върне обекта на договора в състоянието, в което го е приел, като се отчита обикновеното изхабяване в резултат на ползването с грижата на добър стопанин, както и във връзка чл.12, ал.3 – арендаторът има право да вдигне съоръженията, инсталациите и другите подобрения, които не са трайно закрепени в обекта на договора и са направени без знанието на арендодателя.

2.4.5. Ако е уговорено с договора арендаторът има право и да преарендува земеделската земя, както и да прехвърля и да залага правата си по договора за аренда. В тези случаи арендното правоотношение не се прекратява и арендаторът е длъжен да изпълнява всички свои задължения към арендодателя. Арендаторът е длъжен незабавно да съобщи писмено на арендодателя за преарендуването, прехвърлянето или залагането на правата си по договора за аренда. Неизпълнението на това задължение е основание за арендодателя да прекрати договора за аренда с едностранно предизвестие от два месеца.

2.4.6. По-нататък в първата част на глава трета са разгледани в подробности всички задължения на арендатора: 1) да извърши арендното плащане в уговорения вид и срокове; 2) да ползва арендуваната земеделска земя с грижата на добрия стопанин съгласно определеното с договора предназначение; 3) да спазва санитарно-хигиенните, противопожарните и екологичните норми и да не уврежда арендуваната земеделска земя; 4) да осъществява текущото поддържане на арендуваната земеделска земя, налагащо се поради обикновеното ѝ ползване; 5) да съобщава на арендодателя за нуждата от вземане на мерки за предпазване на земеделската земя от повреждане или унищожаване, както и за предявените от трети лица права върху нея; 6) да застрахова приетите по опис сгради, както и

добивите и привнесените вещи в арендуваната земеделска земя; 7) да плаща данъците и таксите свързани с ползването на арендуваната земеделска земя и намиращите се в нея обекти; 8) да търпи действията на арендодателя, които са необходими за поддържането на арендуваната земеделска земя и 9) да търпи извършването от арендодателя на подобрения в арендуваната земеделска земя.

2.4.7. Във втората част на глава трета са разгледани подробно задълженията на арендодателя: 1) да предостави на арендатора многократното придобиване на добивите от арендуваната земеделска земя; 2) да предаде на арендатора арендуваната земеделска земя в надлежното състояние и да я поддържа в това състояние за целия срок на арендата и 3) да осигурява спокойното и безпрепятствено ползване на арендуваната земеделска земя от арендатора.

Специално внимание е отделено на особеностите на изпълнението на задължението на арендодателя да предостави на арендатора многократното придобиване на добивите от арендуваната земеделска земя, когато тя е съсобствена и договорът за аренда не е сключен от всички съсобственици.

Чл.3, ал.4 от ЗАЗ изрично допуска договорът за аренда да бъде сключен само с някои от съсобствениците на земеделската земя, в т.ч. и само с един, независимо от размера на дела му, и препраща към чл.30, ал.3 от ЗС за уреждане на отношенията между съсобственика – арендодател и останалите съсобственици. Разпоредбата защитава арендатора и се прилага заедно с чл.2, ал.2 от ЗАЗ. Без нея, когато е само съсобственик на земеделската земя арендодателят не може да осигури придобиването от арендатора на всички добиви от нея, защото самият той няма право да ги придобие при отделянето им. Частта от добивите, която съответства на дела на другите съсобственици в общата земеделска земя следва да се придобие от тях при отделянето им на основание чл.93 от ЗС и те биха могли да ги искат от арендатора на основание правото си на собственост, а ако той междувременно се е разпоредил с тях – да търсят от него обезщетение за причинените им вреди. Чл.3, ал.4 изключва приложението на чл.93 от ЗС по отношение на частта от добивите от арендуваната земеделска земя, съответстваща на дела на съсобствениците – неарендодатели в правото на собственост върху нея. Те нямат право да търсят тази част от арендатора. Имат право да търсят от съсобственика – арендодател припадащата им се част от полученото от него арендно плащане за общата земеделска земя или от вземането му към арендатора за арендното плащане, защото то е „ползи на общата вещь“.

Съсобственикът, който е подписал договора за аренда не е представител на останалите съсобственици на земеделската земя – негов обект. Неучаствалите съсобственици не са страна по този договор и не са длъжни да изпълняват задълженията на арендодателя нито могат да упражняват правата му. 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. Противопоставимостта е само по отношение на арендатора по по-късно вписания договор за аренда. Съсобствениците, които не са подписали договора за аренда, ако притежават повече от половината от общата земеделска земя, имат правото по чл.32, ал.1 от ЗС 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.

Договорът за аренда на земеделска земя е сделка на разпореждане и когато е сключен само от единия съпруг той е относително недействителен по отношение на другия, който има право да го оспори с конститутивен иск в сроковете по чл.24, ал.4 от СК. Ако искът бъде уважен договорът остава в сила за подписалия го съпруг, но той не може да осъществи дължимата престация дори и частично, защото съпружеската имуществена общност върху добивите от земеделската земя е бездялова. Събраните междуременно добиви от арендатора не са негова собственост и подлежат на връщане на собствениците на арендуваната земя, т.е. на съпрузите, а ако са унищожени или отчуждени арендаторът им дължи обезщетение за вреди. Съпругът, който е сключил договора за аренда отговаря пред арендатора за вредите от неизпълнението на договора.

Ако неучаствалият съпруг не оспори договора за аренда в сроковете по чл.24, ал.4 от СК, той произвежда действие и спрямо него, защото неоспорването има значение на условие на правото за пораждаване на облигационното действие на договора за аренда спрямо неучаствалия съпруг.

2.4.8. В същата част да разгледани подробно и правата на арендодателя: 1) да получи арендното плащане; 2) да подобрява арендуваната земеделска земя; 3) право на търговски залог върху добивите от арендуваната земеделска земя и върху привнесените в нея вещи.

2.4.9. Разгледани са и последиците от неизпълнението на всяко отделно задължение на арендатора и на арендодателя – иск за реално изпълнение, заедно с обезщетение за причинените от забавата вреди; обезщетение за вредите от неизпълнението; изпълнение на задължението от кредитора за сметка на длъжника и разваляне на договора за аренда поради неизпълнение на задълженията на длъжника по причина, за която той отговаря.

2.5. Глава четвърта. Изменение и прекратяване на арендното правоотношение

2.5.1. Изложението започва с изменение на арендното правоотношение по взаимно съгласие. Това е единственият начин за удължаване или за намаляване на срока на съществуването му.

2.5.2. Втората част от глава четвърта е посветена на изменението на съдържанието на арендното правоотношение. Първото основание за това е потестативното право, уредено с императивната разпоредба на чл.16, ал.1 от ЗАЗ. То възниква от следния фактически състав: 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.

Част от обстоятелствата, от които страните са се ръководили при уреждане на отношенията си са посочени в чл. 8, ал. 1 от ЗАЗ: пазарната поземлена рента и наема, който включва годишни амортизации и лихви върху капитала, вложен в арендуваните движими и недвижими вещи. Другите са: вида на почвата на арендуваната земеделска земя и нейното плодородие, средната цена на земеделските продукти, преди всичко – на зърното, данъците върху земеделската земя и размера им, финансовото подпомагане на земеделските производители и размера му, размера на данъците върху доходите на земеделските производители, данъци върху доходите от арендно плащане, съществуването или липсата на забрана за износ и за внос на определена земеделска продукция – безусловно или само за някои или от

някои държави, размерът на акцизите върху горивата или други акцизни стоки, които се използват за производството на земеделска продукция, както и други подобни обстоятелства, които са от значение за икономическия интерес на арендатора от придобиването на добивите от арендуваната земеделска земя и за икономическия интерес на арендодателя от получаването на арендното плащане.

Чл.16, ал.1, изречение трето изрично изключва от кръга на обстоятелствата, от които страните са се ръководили при уреждане на отношенията си, начина на стопанисването на арендуваната земеделска земя.

Правото по чл.16, ал.1 от ЗАЗ да се измени договора за аренда се упражнява по съдебен ред чрез предявяване на конститутивен иск – основен или насрещен, но не и чрез възражение. Компетентен е районният съд по седалището или постоянния адрес на ответника, независимо от цената на иска.

Чл.10, ал.3 дава право на арендодателя да иска подходящо увеличение на арендното плащане, когато извършените от него подобрения в арендуваната земеделска земя водят до нарастване на добивите от него по време на действието на договора за аренда. Това право също е потестативно, но е различно от правото по чл.16. Кое увеличение е подходящо ще зависи от размера на увеличението на добивите, в сравнение с добивите до извършване на подобренията. Няма значение колко средства е вложил арендодателят в подобряването на арендувания имот.

2.5.3. Третата част на глава четвърта е посветена на промяната в субектите на арендното правоотношение. Тази промяна представлява заместване на лицето, което е арендатор или арендодател с друго лице или включването на ново лице като арендатор, наред с досегашното лице. Преарендуването не води да промяна в субектите на арендното правоотношение.

На основание чл.17, ал.2 и 5 от ЗАЗ приобретателят на арендуваната земеделска земя замества праводателя си като арендодател в арендното правоотношение във всички случаи, независимо дали договорът за аренда е вписан или не е вписан. Вписването му има значение само относно срока, за който той го замества – ако договорът за аренда е вписан, заместването е за целия оставащ срок на договора; ако не е вписан – заместването е само за две стопански години след годината на придобиването и след изтичането им договорът за аренда се прекратява. Този двугодишен срок изцяло съвпада със срока по чл.29, ал.1, изр. второ и трето за прекратяване с едностранно предизвестие на договора за аренда, сключен без определен срок. Под „приобретател на арендуваната земеделска земя“

следва да се разбира лицето, което е придобило правото на собственост или ограниченото вещно право на ползване върху нея. Заместване не настъпва, когато приобретател на арендуваната земеделска земя е държавата или общината чрез принудителното ѝ отчуждаване по реда на ЗДС или ЗОС. В този случай договорът за аренда се прекратява на основание чл.27, ал.1, т.6 от ЗАЗ.

Заместването на арендатора от наследниците или правоприменниците му настъпва само, ако е уговорено в договора, т.е. ако арендодателят предварително се е съгласил с него – чл.17, ал.1, изр. първо от ЗАЗ. В резултат на заместването има нов субект на страната на арендатора в арендното правоотношение.

Арендаторът има право да цедира правата си по договора за аренда, само ако това е уговорено в договора, т.е. ако арендодателят предварително се е съгласил с възможното цедиране – чл.11, ал.1 от ЗАЗ. В резултат на цесията ще има нов кредитор по отношение на задълженията на арендодателя. Неговият длъжник обаче остава същия – първоначалният арендатор, той не може да бъде заменен от друго лице без съгласието на кредитора – арендодател – чл.102, ал.1 от ЗЗД. На страната на арендатора в арендното правоотношение ще има два субекта – правата на арендатора са на новия кредитор, а задълженията остават за арендатора – цедент. Същите са правните последици и при продажбата по реда на чл.507–511 от ГПК на правата на арендатора по договора за аренда, които той е заложил за обезпечаване на вземанията на своите кредитора. Залагането им обаче е допустимо, само ако е уговорено с договора за аренда, т.е. ако арендодателят предварително се е съгласил с потенциалната възможност да има нов кредитор в резултат на публичната продажба на заложените права на арендатора – чл.11, ал.1 от ЗАЗ.

2.5.4. В четвъртата част на глава четвърта са разгледани основанията за прекратяване на арендното правоотношение. Те са посочени в шестте точки на чл.27, ал.1, но изброяването не е изчерпателно – има мълчаливи или изрични препращания към основания за прекратяване, уредени в ЗЗД, ЗЛС, ЗДС, ЗОС, както и в други разпоредби на ЗАЗ, една от които – чл.29, ал.3, препраща мълчаливо към Закона за здравето, Закона за наследството, ТЗ, Закона за кооперациите и ЗЮЛНЦ. Под „прекратяване на договора за аренда“ следва да се разбира прекратяване на съществуването на правоотношението, породено от договора за аренда – погасява се правото на арендатора да ползва арендуваната земеделска земя и да придобива добивите от нея, както и правото на арендодателя да получава арендно плащане.

Първата група основания за прекратяване на договора за аренда включва две юридически събития: изтичането на срока на договора и смъртта на арендатора или арендодателя – физически лица, при пожизнените договори за аренда.

Втората група основания за прекратяване на договора за аренда представлява упражняване на потестативното право на разваляне на договора поради неизпълнение. То възниква и се упражнява по „общия ред“ на чл.87, ал.1, 2 и 4 от ЗЗД – когато арендаторът или арендодателят, по причина за която отговарят, не изпълнят свое задължение по договора за аренда на земеделска земя, което не е незначително с оглед интереса на насрещната страна, то тази страна има право да развали договора с едностранно извънсъдебно изявление, което трябва да съдържа и последен срок за изпълнение. В чл.9, ал.5 и чл.28, ал.1 от ЗАЗ са предвидени две групи специални обстоятелства, представляващи неизпълнение на задълженията на някоя от страните, а в чл.28, ал.2 и 3 от ЗАЗ е предвиден друг ред за разваляне поради неизпълнение на договорите за аренда на земеделска земя, която не е държавна или общинска собственост, и са сключени за срок над 10 години или пожизнено – те се развалят по съдебен ред.

Третата група основания за прекратяване на договора за аренда е уредена в чл.27, ал.1, т.3 от ЗАЗ – писмено споразумение между страните за прекратяването му, с нотариална заверка на подписите им.

Четвъртата група основания за прекратяване на договора за аренда включва четири изрично предвидени в ЗАЗ случаи на прекратяване с едностранно писмено предизвестие: 1) чл.11, ал.4 – арендодателят може да прекрати договора за аренда, ако арендаторът е преарендувал арендуваната земеделска земя, заложил е или е прехвърлил правата си по договора на трето лице без арендодателят да е дал съгласие за това или ако е дал съгласието си арендаторът не го е уведомил писмено незабавно за преарендуването, залагането или прехвърлянето на правата си; 2) чл.29, ал.1 – всяка от страните може да прекрати договора за аренда, който е сключен без определен срок, с писмено предизвестие от две стопански години; 3) чл.29, ал.3, изр. първо – арендаторът, който е изпаднал в трайна нетрудоспособност, може да прекрати договора за аренда с писмено предизвестие от началото на следващата стопанска година; 4) чл.29, ал.3, изр. второ – правоприменниците на арендатора, които са го заместили като страна по договора за аренда, могат да го прекратят от началото на следващата стопанска година.

Петата група основания за прекратяване на договора за аренда включва смърт на арендатора – физическо лице, когато договорът за аренда не е пожизнен, или поставянето на арендатора – физическо лице под пълно или ограничено запрещение, или прекратяването на юридическото лице – арендатор.

Шестата група основания за прекратяване на договора за аренда са „други причини, посочени в закона“. В чл.17, ал.2 и чл.30, ал.2 от ЗАЗ, в чл.37е, ал.7, чл.37л, ал.3 и чл.37м, ал.4, т.2-4 от ЗСПЗЗ, в чл.27 – чл.33 от ЗЗД, чл.89 от ЗЗД, във връзка с чл.31 от Закона за водите и чл.81 – чл.84 от Закона за горите, както и в чл.93 от ЗЗД (когато договорът за аренда не е търговска сделка) и в чл.308 от ТЗ (когато договорът за аренда е търговска сделка) са уредени осем основания за прекратяване на договора за аренда на земеделска земя. Договорът за аренда се прекратява и поради сливане.

Последното основание за прекратяване на договора за аренда, предвидено в ЗАЗ, е отчуждаването на арендуваната земеделска земя за държавни и общински нужди. То е частен случай на юридическо погиване на земеделската земя, тъй като предпоставка за отчуждаването ѝ е промяната на нейното предназначение за неземеделски нужди, т.е. към момента на отчуждаването ѝ тя вече не е земеделска земя.

2.5.5. В петата част на глава четвърта се разглежда вписването на прекратяването договора, обсъдени са противоречията в практиката на ВКС по този въпрос и е предложено решение на въпроса, предмет на тълк. дело № 2/2015 г. на ОСГТК на ВКС: Приложимо ли е и при какви предпоставки вписването на основание чл.27, ал.2 ЗАЗ на прекратяване на договор за аренда със срок до 10 години, поради едностранното му извънсъдебно разваляне при неизпълнение на задължението за арендно плащане с повече от 3 месеца съгласно чл.28, ал.1 във връзка с чл.27, ал.1, т.2

Предложеното решение е следното: вписването по персоналната система на прекратяването на договора за аренда на земеделски земи следва да се извърши чрез вписване (подрездане) в книгата по чл.33, б. „б“ от ПВ, на актовете, които пораждат или удостоверяват прекратяването на договора без съдията по вписванията да изследва дали прекратяването е настъпило в действителност.

То се основа на:

- изведеното в дисертационния труд по тълкувателен път правило, че когато законът изрично предвижда вписването на определен факт (обстоятелство), но не е

предвидил изрично вписване на акта, който поражда или удостоверява този факт (обстоятелство), то следва да се впише писмения акт, който е годен да породи или да удостовери съществуването на подлежащия на вписване факт (обстоятелство);

- правилото, че вписването на прекратяването на договора за аренда има само оповестителното действие и

- т.6 от ТР № 7/25.4.2013 г на ОСГТК на ВКС.

2.5.6. В последната част на глава четвърта са разгледани последиците от прекратяването на договора за аренда.

Лицето, което е арендатор към датата на прекратяването му, е длъжно да върне на лицето, което е арендодател към същата дата, арендуваната земеделска земя, заедно с всички намиращи се в нея към тази дата растения, сгради и съоръжения в състояние, което позволява тя незабавно да може да се използва за производство на растителна продукция и за паша на добитък без опасност от увреждане на здравето, без увреждания на функциите на почвата, без замърсяване, заблацияване, засоляване или вкисляване, без увреждане на структурата на почвата.

Чл.12, ал.2 задължава арендодателя да плати на арендатора сумата, с която се е увеличила стойността на арендуваната земеделска земя към датата на прекратяване на договора за аренда вследствие на направените с негово съгласие подобрения в нея от арендатора. Арендодателят не е длъжен да плати стойността на съоръженията, инсталациите и другите подобрения, които арендаторът е направил в арендуваната земеделска земя без неговото съгласие. Тях арендаторът може да „вдигне“, т.е. да прекъсне връзката им с арендуваната земеделска земя и да ги изнесе от нея, но арендодателят може да избегне вдигането, като ги заплати на арендатора, освен ако арендаторът има по-голям интерес да ги вдигне.

Чл.31, ал.1 задължава арендодателя да плати на арендатора стойността на добивите от арендуваната земеделска земя, които към датата на прекратяване на договора за аренда са подлежали на отделяне, но не са отделени. Това негово задължение възниква, ако договорът за аренда не е прекратен по вина на арендатора, т.е. ако не е развален поради неизпълнение по причина, за която арендаторът отговаря или не е унищожен поради грешка на арендатора, извършена от него измама или заплашване по отношение на арендодателя при сключването на договора за аренда. Разпоредбата е диспозитивна и страните могат да уговорят, че арендаторът ще може да събере добивите от арендуваната земеделска земя и след

прекратяването на договора или че арендодателят няма да му дължи обезщетение за тях.

Чл.30, ал.2 постановява, че с прекратяването на правата на арендатора се прекратяват правата и на преарендатора. Разпоредбата е императивна. Първоначалният арендодател може да иска връщането на земеделската земя направо от преарендатора и на облигационно основание.

2.6. Заключение

В заключението е направено обобщение на резултатите от изследването и са посочени неговите научни и научно-приложни резултати, които представляват оригинален принос в науката. Предложени са и подобрения на правната уредба на договора за аренда на земеделска земя.

3. Научните и научно-приложните резултати на дисертационния труд с оригинален принос в науката са:

- 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;

- определянето на обекта и на предмета на договора за аренда на земеделска земя и на породеното от него арендното правоотношение въз основа на разграничението между обект и предмет на гражданското правоотношение и в частност – на облигационното отношение;

- изводът, че особеностите на земеделската земя като обект на правото следват от обстоятелствата, че тя има почва – горният пласт на земната кора (без дъната на водните обекти), който съдържа хумус 1 на сто или повече (или съдържа органичен въглерод 0,6 на сто или повече), определен в средна проба през 10 см, 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;

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

- определянето на границите на правото на собственост върху земеделска земя и на правните механизми, чрез които законите, въз основа на Конституцията, установяват тези граници. Тези правни механизми са: определяне на действията,

чрез които собственикът може да упражнява правото си на собственост върху земеделската земя; определянето на забранените резултати от тези негови действия; определянето на действията, които са забранени на собственика по отношение на земеделската му земя; определянето на фактическите състави на закононарушенията и юридическата отговорност на поземления собственик за извършването им;

- 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;

- определянето на характерната престация на договора за аренда на земеделска земя (дългосрочно предоставяне – за не по-малко от пет стопански години, на многократното придобиване на добивите от природното богатство 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;

- 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;

- 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. Освен него, към този 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;

- 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.

4. Публикации по темата на дисертационния труд

Страни и сключване на договора за аренда. – Търговско право, 1997, № 5-6, 53-58;

Вписване на прекратяването на договора за аренда на земеделска земя. – Съвременно право, 2016, № 1, 19-40;

Правна класификация на договора за аренда на земеделска земя според характерната престация. – Съвременно право, 2016, № 3, 37-62.