

До членовете на Научното жури

## СТ А Н О В И Щ Е

от проф.д-р Венцислав П.Стоянов за дисертационния труд

„Договорът за аренда на земеделска земя“ на Златимир Стоянов Орсов

за получаване на научна и образователна степен „доктор“, научна област

3.Социални, стопански и правни науки, професионално направление 3.6

Право

Уважаеми членове на Научното жури,

Темата, на която е посветен дисертационният труд е с важно практическо приложение. Договорът за аренда в земеделието е често срещано явление , което се обуславя от реалната ситуация с правото на собственост върху земеделските земи. След възстановяването, по реда на ЗСПЗЗ значителна част от собствениците се оказаха жители на населени места, различни от местоположението за собствените им земеделски

земи. Това наложи да се потърсят правни институти, които да уредят както безконфликтното стопанисване на земята, така и на получаване на доходи от нея. Законът за арендата в земеделието от 1996год. даде възможност за предоставяне на земята за дългосрочно ползване при получаване на арендна вноска за това.

Дисертацията съдържа увод, четири глави и заключение. Използвана е една класическа схема за изложение като в увода се поставят основните въпроси, предмет на разглеждане в отделните глави, самите глави са посветени на най-важните характеристики на института, а в заключението са обобщени резултатите от изследването и са посочените приносните моменти в труда.

Глава първа е посветена на договора за аренда като юридически факт. В тази част от дисертацията се разглежда земеделската земя като обект на договора, престациите по договора за аренда, страните по договора, понятието и сключването на договора за аренда. При изясняването на това, коя земя е земеделска авторът използва уредбата както на Закона за почвите, който чисто биологически определя статута на земеделската земя на база хумусното съдържание на почвата, така и на разпоредбите на ЗСПЗЗ и ЗУТ, които определят юридическите изисквания към „земеделската земя.“ Земеделската земя са определя като „природно богатство“. Освен типичните земеделски земи определени като такива от ЗСПЗЗ, обект на договор за аренда могат да бъдат и поземлени имоти извън земеделските територии – стр.41. В глава първа се посочват и престациите по договора за аренда. За арендодателя, тя се изразява в дългосрочно предоставяне, най-малко за 5 години на многократно придобиване на добивите от природното богатство земеделска земя. Струва ми се обаче, че това определение е непълно. Арендодателят предоставя и самото ползване на земята, а не само това, което се нарича плодopolзване според разпоредбите на ЗИСС. Иначе казано арендаторът при ползването може да създава състояния върху земята, които го улесняват при многократното придобиване на добивите от земеделската земя. Именно затова чл.2 ал.1 ЗАЗ говори за предоставяне на ползване на обекта. Престацията на арендатора се определя като арендно плащане. Като страни по договора за аренда в позицията на арендодател се

посочват собственикът на земеделска земя, ползвателя на такава земя, владелецът на земеделска земя, ,арендатор на земя ,наемател,кооперация, както и ведомство, което управлява държавна или общинска земеделска земя. В същата част от дисертацията се дава и определение за договора за аренда и се разглежда сключването на самия договор.

Глава втора е посветена на правната класификация на договора за аренда. Основният акцент в изследването е поставен на престациите по договора, съпоставени с престациите при други сродни договори. Без съмнение главното съпоставяне е между арендата и договора за наем. Авторът приема, че много разпоредби от действащото ни законодателство изрично допускат сключването на договор за наем на земеделска земя, но разпоредбите на ЗЗД и другите закони за наема на вещи не предвиждат, че добивът от наетата вещь се придобива в собственост от наемателя. Това , според автора е главното различие между договора за аренда и договора за наем на земеделска земя. Добивът от вещта, при договора за наем принадлежи на собственика ѝ, докато при договора за аренда е точно обратното. В това се състои и икономическата обосновка на арендата. След това са анализирани други договори, при които характерната престация е като при арендата на земеделска земя. Втората част от тази глава е свързана с квалифицирането на договора за аренда съобразно класификацията на облигационните договори. Според анализираните критерии договорът за аренда е консесуален договор, без съмнение е формален, той е двустранен договор и синалагматичен. Възмезден и каузален договор, при това с трайно изпълнение. Авторът го определя като главен и срочен договор, с облигационно действие. Пак според него това е и търговска сделка. Тук може да се възрази, че този договор може и да не бъде търговски, ако страните по него са физически лица. Наистина това е малко вероятно, но не бива да се изключва. Иначе съждението на автора, че арендата на земеделска земя не е включена в чл.1 ал.1 ТЗ е вярно и затова тя не може да се приеме безусловно като търговска. Договорът е комутативен и не е *intuito personae*. Що се отнася до определянето на арендата като договор на разпореждане считам, че това становище е неприемливо. Нито арендата, нито договорът за наем са сделки на разпореждане, защото при тях липса вещноправен /прехвърлителен/

ефект , както и правото на следване и предпочтително удовлетворяване чрез принудително изпълнение характерно за ипотеката и залога. Продължителността на договора не променя характера му. Разпоредбата на чл.229 ал.2 ЗЗД се отнася само до лицата, които имат право да сключват договор за наем, с продължителност над три години. Те трябва да могат да извършват разпоредителни сделки, т.е. да притежават необходимата психическа зрялост, защото тази продължителност на договора на практика „парализира“ правото на собственост за един дълъг период, в т.см. ТР-91-74-ОСГК.

Глава трета е свързана с правата и задълженията на арендатора. Като права са посочени: право да придобива добивите от арендуваната земеделска земя; да ползва арендуваната земя; да изменя начина на трайно ползване със съгласие на собственика и да подобрява арендуваната земя; да преарендува земеделската земя, да прехвърля и да залага правата си по договора. Спорен е въпросът за преимущество на арендатора при изкупуване на земеделската земя. Към задълженията на арендатора, според автора могат да се отнесат: да извърши арендно плащане; да използва земята с грижата на добър стопанин, съгласно определеното с договора предназначение; да спазва санитарно-хигиенните ,противопожарните и екологичните норми и да не уврежда арендуваната земя; да осъществява текущото поддържане на земеделската земя, наложило се поради обикновеното ѝ ползване-напр. поддържане в изправност на противоерозийните съоръжения; да застрахова приетите по опис сгради и други вещи;да плаща данъците и таксите, свързани с ползването на земеделската земя; да търпи извършването от арендодателя подобрения. Сред задълженията на арендодателя по- важните са : да предостави на арендатора възможността да придобива многократно добивите от земята; да предаде на арендатора земеделската земя в надлежно състояние и да я поддържа в това състояние; да осигури спокойно и безпрепятствено ползване на земеделската земя. Най-важното от правата на арендодателя е да получи арендното плащане.

В глава четвърта на дисертацията се разглеждат въпросите за изменение и прекратяване на на арендното правоотношение . Авторът е

разгледал хипотезите на промяна на правоотношението по взаимно съгласие, както и при хипотезите, изрично предвидени в закона. Разпоредбите на чл.16 ЗАЗ са детайлно анализирани като специално внимание се обръща на предложението за изменение на договора и на неговото отхвърляне. Вторият акцент в тази част се поставя на промяната на субектите на арендното правоотношение. Тук се разглежда: заместване на арендодателя от приобретателя на арендуваната земя, заместване на арендатора от наследниците или правопримниците му, цедиране на права на арендатора и публична продажба на вещи на арендатора. Освен това в глава четвърта се анализират основанията за прекратяване на арендното правоотношение, както и въпросите на вписването на прекратяването на договора за аренда. Струва ми се, че повече внимание можеше да се обърне на регистрацията на прекратяването на договора за аренда в общинската служба по земеделие.

Дисертационният труд, завършва със заключение, в което са обобщени резултатите от изследването и са посочени и някои други изводи.

Към основните приноси може да се посочи изясняването на характерната престация при договора за аренда, както и определението за този договор.

Принос е също така определянето на обекта на договора за аренда на земеделска земя и на породеното от него арендно правоотношение.

Друг принос е определянето на границите на правото на собственост върху земеделската земя и на механизмите, чрез които законите установяват тези граници

Към приносите може да се отнесе становището, че вписването на прекратяването на договора за аренда има само оповестително действие.

Приносен момент е изводът, че функциите на почвата определят характерната престация на договора за аренда на земеделска земя.

Принос е 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.

Към дисертационния труд могат да се отправят и някои бележки. Една част от тях бяха направени в хода на изложението, а тук ще спомена, че проблемите de lege ferenda трябваше по-ясно да се открият и да се конкретизират.

В заключение може да се каже, че дисертационният труд „Договорът за аренда в земеделието“ отговаря на изискванията на чл.6 ал.3 от ЗРАСРБ, на чл.27 ал.1 от Правилника за неговото приложение, както и на чл.66 ПУРПНСЗД на СУ „Св.Кл.Охридски“ за получаване на научната и образователна степен „доктор“. Ето защо аз убедено препоръчвам на Научното жури да даде научната и образователна степен „доктор“ на Златимир Стоянов Орсов.

Подпис:

проф. В. Стоянов