

До

Членовете на Научното жури, сформирани със Заповед № РД 38-730 от 25.11.2016 г. на Ректора на Софийския университет "Св. Климент Охридски" за защита на дисертационния труд на Златимир Стоянов Орсов, докторант на самостоятелна подготовка към Катедра "Гражданскоправни науки" на Юридическия факултет на Софийския университет "Св. Климент Охридски"

## **СТАНОВИЩЕ**

от проф. д-р Георги Петров Пенчев  
Юридически факултет на Пловдивския университет "Паисий Хилендарски"

относно: представения за защита дисертационен труд на докторанта на самостоятелна подготовка Златимир Стоянов Орсов за получаване на образователната и научна степен "доктор" на тема "Договорът за аренда на земеделска земя" в област на висше образование 3. „Социални, стопански и правни науки“, професионално направление 3.6. „Право“, научна специалност „Гражданско и семейно право“, докторска програма „Гражданско и семейно право“

Уважаеми членове на Научното жури,

Като член на Научното жури, сформирани за оценяване на дисертационния труд с наименование "Договорът за аренда на земеделска земя" на докторанта на самостоятелна подготовка ас. Златимир Стоянов Орсов към катедра "Гражданскоправни науки" на Юридическия факултет на Софийския университет "Св. Климент Охридски" с горепосочената заповед на Ректора на университета, Ви предоставям становището си, изготвено на основание чл. 10, ал. 1 от Закона за развитието на академичния състав на Република България (ЗРАСРБ) (ДВ, бр. 38 от 2010 г., изм. и доп.), чл. 32, ал. 1 от Правилника за прилагане на Закона за развитието на академичния състав на Република България, приет с ПМС № 202 от 10.09.2010 г. (ППЗРАСРБ) (ДВ, бр. 75 от 2010 г., изм. и доп.) и чл. 71, ал. 1 от Правилника за условията и реда за придобиване на научни степени и заемане на академични длъжности в Софийския университет "Св. Климент Охридски" (ПУРПНСЗАДСУ) от 2011 г., изм. и доп..

**I. Актуалност и значимост на разглежданата научна проблематика в дисертационния труд**

Дисертационният труд на Златимир Орсов е посветен на една важна и интердисциплинарна проблематика, а именно договорът за аренда на земеделска земя. Нейната актуалност и значимост се определя предимно от екологичните функции на земеделската земя, в частност на почвата в нея, която е база за развитието на селското стопанство и хранително-вкусовата промишленост. Същевременно разглежданата проблематика има нарастваща актуалност и с оглед на концепцията за устойчивото развитие, залегнала в основата на екологичното законодателство на нашата страна, както и на редица държави под влияние на Втората конференция на ООН по околната среда и развитието (Рио де Жанейро, 1992 г.). Независимо от обстоятелството, че правните проблеми, свързани с договора за аренда на земеделска земя вече са били предмет на научни изследвания в правната ни литература, в предложението за защита дисертационен труд на докторанта са налице редица негови оригинални становища и констатации, които не се покриват със становищата в публикациите на редица наши автори в разглежданата област, поради което смятам, че научната му новост в теоретично отношение е несъмнена. Като се има предвид обстоятелството, че дисертантът е бил народен представител за периода 1991 – 1997 г. и е участвал в нормотворческата работа по съставянето на текста на Закона за арендата в земеделието (ЗАЗ – ДВ, бр. 82 от 1996 г., изм. и доп.), научното му изследване следва да се окачестви като особено интересно и от историческа гледна точка в контекста на личните му знания и информация за законодателните идеи, залегнали в този закон.

Дисертационният труд “Договорът за аренда на земеделска земя” е в обем на 237 стр. и в структурно отношение се състои от увод (с. 11 - 19), четири глави, посветени съответно на договора за аренда като юридически факт (глава I, с. 20 - 78), правната класификация на договора за аренда (глава II, с. 79 - 116), действието на договора за аренда (глава III, с. 117 - 166) и изменението и прекратяването на арендното правоотношение (глава IV, с. 227 - 232), заключение (с. 227 - 232) и библиография, включваща 81 заглавия на кирилица (с. 233 - 237). Изложението в дисертацията е целенасочено и съдържателно. То се съпровожда с отделни сравнения и разграничения, обосноваване на изводи и предложения *de lege ferenda*. Авторефератът в обем на 33 страници дава много добра представа за общата характеристика и съдържанието на това научно изследване, неговите приноси и публикациите, свързани с темата на дисертационния труд (3 бр. статии, от които една в сп. „Търговско право“, бр. 5-6 от 1997 г. и две в сп. „Съвременно право“ – съответно в бр. 1 и 3 от 2016 г.).

## **II. Оценка на научните приноси на дисертационния труд**

Научните приноси в изследването са от категорията „обогаляване на съществуващите знания“ и се градят не само върху проучването на националното ни законодателство и законодателството на Европейския

съюз (ЕС), но и на личните виждания на автора за тяхната ефективност, съпроводени с редица собствени и оригинални изводи и съображения.

Могат да бъдат изтъкнати следните конкретни научни, научно-приложни и практически приноси в дисертационния труд:

1. оригинални авторски научни тези за: а) трите различни вида договори за аренда по чл. 1, ал. 3 от ЗАЗ, а именно: аа) на земеделска земя; бб) на неплододаващи вещи за земеделско производство; и вв) на плододаващи вещи за такова производство (с. 18 с обосновка на с. 25 - 43); б) характерната престация на договора за аренда на земеделска земя, състояща се в дългосрочно предоставяне (т.е. за срок по-дълъг от 5 години) на многократно придобиване на добивите от земеделската земя като природно богатство (с. 18 с обосновка на с. 47 – 49 и с. 97 - 98);

2. много добър сравнителноправен анализ на законодателството относно договора за аренда на земеделска земя в някои държави, както и по римското право, вкл. по други антични правни системи, и по европейското право (с. 15 - 17);

3. уместно, заслужаващо подкрепа, предложение de lege ferenda към Закона за горите (ДВ, бр. 19 от 2011 г., изм. и соп.) за уточняване на наименованието на договора за аренда, уреден в този закон, а именно като „договор за аренда на горски поземлени имоти“ (с. 14);

4. оригинално авторско тълкуване на чл. 2, ал. 1 от ЗАЗ, съпроводено с обоснован извод, че тази разпоредба не съдържа легално определение на договора за аренда (с. 20).

5. авторска концепция за разликата между обект и предмет на гражданското правоотношение (с. 22 - 23), от която е изведен оригинален извод за разликата между обекта на договора за аренда на земеделска земя (имушеството на страните по арендното правоотношение) и предмета на договора за аренда на такава земя (самото арендно правоотношение), съответно за земеделската земя като обект на арендното правоотношение, а не на договора за аренда (с. 24);

6. обосновано авторско становище, чрез сполучливо тълкуване на чл. 8, т. 2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ - ДВ, бр. 1 от 2001 г., изм. и доп.), за поземлените имоти, представляващи земеделска земя като обект на договора за аренда, а не „земеделските територии“, които, според дисертанта, не са вещи (с. 26);

7. сполучлива и обоснована авторска дефиниция на понятието „земеделско производство“ (с. 28);

8. много добре обоснована авторска концепция за земеделската земя и насажденията, постройките и съоръженията в нея като единна вещь (с. 33), както и за разликата между договора за аренда на земеделска земя и договора за наем на земеделска земя, базирана на спецификата на престацията по тези два вида договори (с. 80 - 91);

9. сполучлива и обоснована авторска дефиниция на понятието „обект на договора за аренда на земеделска земя“ (с. 44);

10. много добре обоснована авторска дефиниция на понятието „договор за аренда на земеделска земя“ (с. 60), базирана на сполучлив анализ на престациите и страните по договора за аренда на такава земя (с. 44 - 59);

11. много добре обосновани авторски предложения за вписването, при различни хипотези, на прекратяването на договора за аренда на земеделска земя (с. 214 - 219), базирани както на анализ и основателна критика на чл. 27, ал. 2 от ЗАЗ (с. 202 – 203 и с. 209 - 214), така и на анализ на противоречивата съдебна практика по прилагането на тази разпоредба от същия закон (с. 203 - 209);

12. заключението (с. 227 - 232) съдържа значими за правната теория изводи от разгледаната правна уредба, както и препоръки за нейното усъвършенстване, които, от своя страна, имат много голямо практическо значение за прилагането на действащото ни законодателство в разглежданата област.

### **III. Критични бележки и препоръки**

Към анализирания дисертационен труд могат да бъдат отправени и някои критични бележки и препоръки.

#### **III.1. Критични бележки**

1. Смятам, че номерацията на подразделенията (като точки - синонимни на параграфи) на съответната глава трябва да е относима само към нея, а не да е обща (единна) за всичките 4 глави на дисертацията (т.е. налице като подразделения на главите са 16 точки с обща, единна номерация и за четирите глави).

2. Изречението „Работата е съобразена с действащото законодателство и с публикуваната съдебна практика към 24.11.2016 г.“, фигуриращо на с. 10, ред 16 - 17 (отгоре-надолу) в раздел „Използвани съкращения“, трябва по мое мнение да фигурира не там, а в увода на дисертацията, напр. евентуално като последен абзац в увода, защото това изречение няма относимост само към този раздел, а към дисертационния труд като цяло.

3. Обектът, целите и задачите на дисертационния труд, които са много добре изтъкнати в автореферата към него (с. 3 – 4 на автореферата), трябваше да бъдат посочени и в увода на дисертацията. По този начин теоретичната тежест на научното изследване щеше да бъде още по-голяма.

#### **III.2. Препоръки**

1. В наименованието на дисертационния труд можеше да се добавят накрая думите „в Република България“, тъй като по същество предметът на научното изследване е свързан с българската правна уредба на договора за аренда на земеделска земя.

2. На с. 25, абзац трети (т.е. последния абзац) авторът определя понятието „почва“ като съчетава по същество дефинициите на две отделни правни понятия, употребени в Закона за почвите (ЗП – ДВ, бр. 89 от 2007

г., изм. и доп.), а именно „почва“ (§ 1, т. 12 от Допълнителните разпоредби – ДР - на ЗП) и „хумусен пласт“ (§ 1, т. 21 от ДР на същия закон). Съотношението им на практика е като на цяло (почвата) към негова част (хумусният пласт). Този подход на дисертанта би могъл да се окачестви като прагматичен и оригинален по отношение на почвата в земеделските земи, но смятам, че се нуждае от прецизиране и доуточняване спрямо почвата в някои други видове територии по чл. 8 от ЗУТ и по-специално в тези по чл. 8, т. 5 и 7 от този закон (т.е. по отношение на почвата съответно в нарушените терени и в териториите за транспорт), независимо, че те не са „земеделски територии“ по чл. 8, т. 2 от ЗУТ, защото при сегашната редакция на текста на с. 25, абз. трети читателят може да остане с впечатлението, че всички типове (видове) почви, независимо от тяхното местоположение, съдържат като компонент хумусен пласт (по-нататък за краткост – „хумус“). В светлината на екологията като наука е необходимо обаче да се изтъкне обстоятелството, че количеството на хумуса е различно в различните типове (видове) почви, като например в териториите, които са „нарушени терени“ по чл. 8, т. 5 от ЗУТ има типове почви, в които, поради въздействието на различни природни и/или антропогенни фактори, не фигурира изобщо хумус. Такива например са силно ерозираните почви поради влиянието на водната и ветровата ерозия, силно засолените или заблатени почви, почвите в бившите корита на реките, които са твърде отмити, пустинните почви и др. (вж. относно състава, функциите и факторите, които влияят върху състоянието на почвите, напр.: Недялков, С. *Теория на екологията*. С.: ПъблишСайСет – Агри ООД, 1998, с. 25 – 65, 327 - 331; Оуен, О. *Опазване на природните ресурси*. Част първа. С.: Земиздат, 1989, с. 84 – 150; *Речник по екология и опазване на околната среда*. С.: Партиздат, 1984, с. 106 – 107 – по отношение на термините „ветровата ерозия“ и „водната ерозия“; *Охрана природи*. Москва: Просвящение, 1987, с. 114 – 137.). Освен това увредени почви без хумус могат да фигурират и в обхвата на полските пътища, намиращи се в териториите за транспорт по чл. 8, т. 7 от ЗУТ, които дисертантът, на с. 29, с основание изтъква като непритежаващи качеството на земеделска земя, имайки предвид чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ДВ, бр. 17 от 1991 г., изм. и доп.). По мое мнение, поради обстоятелството, че не всички типове (видове) почви съдържат хумус в състава си, законодателят с основание е формулирал в ДР на ЗП самостоятелни дефиниции на двете правни понятия - „почва“ и „хумусен пласт“ - вместо да формулира само една широкообхватна дефиниция на понятието „почва“, включващо в съдържанието си и хумуса. Във връзка с това авторът можеше да направи съответните уточнения по отношение на почвата и хумуса, имайки предвид отделните видове територии по чл. 8 от ЗУТ, съответно да подчертае обстоятелството, че почвата в земеделската земя, за разлика от някои други видове територии по чл. 8 от ЗУТ, съдържа винаги хумус, който е в основата на почвеното

плодородие (т.е. на най-важното качество на почвата) и съответно е абсолютна необходимост за извършването на земеделско производство. Независимо от тази препоръка, смятам за заслужаващ подкрепа стремежът на автора да очертае значимостта на функциите на почвата в земеделската земя, които фактически са в основата на характерната престация в договора за аренда на земеделска земя (с. 33 - 34).

3. На с. 27, абз. 2, както и на с. 41, ред 28 – 32 (отгоре-надолу) се споменават поотделно както чл. 32 от Договора за създаване на Европейска общност (ДЕО), така и чл. 38 от Договора за функционирането на Европейския съюз (ДФЕС) относно термина „селскостопански продукти“. Това дублиране можеше да се избегне, като се посочат само разпоредби на ДФЕС, защото става дума за един и същ Учредителен договор на ЕС, който до влизането в сила на Договора от Лисабон от 13.12.2007 г. (ОВ С 306, 17.12.2007 г.) носеше наименованието ДЕО, а след влизането в сила на този Лисабонски договор, т.е. на 01.12.2009 г., промени наименованието си на ДФЕС, като съответно се промени и номерацията на редица разпоредби на бившия ДЕО. В случая, разпоредбите на чл. 32 от ДЕО са преномерирани в съответните разпоредби на чл. 38 от ДФЕС, и то без текстово изменение. Това означава, че беше по-удачно авторът да се позове само на чл. 38, § 1 от ДФЕС, а що се отнася до чл. 32 от ДЕО, той можеше, ако иска, да го посочи като „бивш“ или „предишен“ чл. 32 от ДЕО при отбелязването на чл. 38 от ДФЕС, т.е. по-точно е, на с. 27, ред 9 - 10 (отгоре-надолу), да беше употребен напр. израза „чл. 38, § 1 от ДФЕС (предишен чл. 32, § 1 от ДЕО)“. Същото важи за приложение I, посочено на същата страница от автора, което понастоящем е към чл. 38, § 3 от ДФЕС (предишен чл. 32, § 3 от ДЕО).

4. Заслужават подкрепа становището на дисертанта, че разпоредбите на чл. 15 и чл. 21 от Конституцията на Република България (КРБ - ДВ, бр. 56 от 1991 г., изм. и доп.) са граници на правото на собственост върху земеделската земя (с. 35). Във връзка с това обаче, смятам, че той можеше в тази насока да изтъкне и факта, че тези разпоредби на КРБ представляват и конституционни принципи, защото фигурират в глава първа на КРБ, озаглавена „Основни начала“.

5. На с. 42 и с. 92 при анализа на договора за аренда на движими плододаващи вещи за земеделско производство, които трябва, основателно според автора, да са „непотребими“, уместно беше да бъдат посочени накратко и примери за такива вещи, които е необходимо да съществуват поне 5 стопански години, а като такива примери можеха да бъдат изтъкнати крави, овце, биволи и др. видове селскостопански животни.

6. На с. 69, ред 19 (отгоре-надолу) в наименованието на част 6.4. (т.е. подразделение на глава втора) вместо думата „естествено“ по-добре щеше да бъде, ако беше употребена думата „нормативно“ по отношение на съдържанието на договора за аренда по ЗАЗ, защото става дума за нормативно изискуеми реквизити на този договор.

7. Текстът в абзац първи, редове 2 – 7 (отгоре-надолу) на с. 98 създава впечатлението, че авторът практически преекспонира (преувеличава) значимостта на земята като природен ресурс, съпоставяйки я с други природни ресурси („богатства”). Там той приема, че независимо от вида на „природните богатства”, които са обект на договора за аренда (т.е. земеделските земи, горите, минералните води, подземните богатства, биологичните, минералните и енергийните ресурси на континенталния шелф и изключителната икономическа зона на нашата страна, посочени на с. 97), всички тези обекти „се свеждат до земя”. Препоръчително е дисертантът да преосмисли становището си при по-нататъшни научни изследвания в тази насока, защото както от екологична, така и от правна гледна точка, то се нуждае от прецизиране и доуточняване по следните съображения.

*Първо*, ноторно е, от гледна точка на екологията и естествените науки, че природните ресурси, вкл. изброените от дисертанта „природни богатства”, а в по-широк мащаб и компонентите на околната среда, са свързани помежду си, намират се в сложни взаимовръзки особено в рамките на различните видове екосистеми, както и напр. с оглед на водния кръговрат. Следователно всеки природен ресурс, без изключение, е еднакво значим в природата и респ. в околната среда. Връзката между- и практически еднаквата правна значимост на компонентите на околната среда може да бъде изведена логически от дефиницията на правното понятие „околната среда”, уредена в § 1, т. 1 от ДР на Закона за опазване на околната среда (ДВ, бр. 91 от 2002 г., изм. и доп.), където е указано, че околната среда е “комплекс от естествени и антропогенни фактори и компоненти, които се намират в състояние на взаимна зависимост и влияят върху екологичното равновесие и качеството на живота, здравето на хората, културното и историческото наследство”.

*Второ*, не могат да бъдат сведени изброените от автора „природни богатства” – обект на договора за аренда - само до „земя”, и поради наличието на части от едни природни ресурси в състава на други такива. Например в почвата, намираща се в земеделската земя, фигурира както водна маса под формата на почвена влага, респ. и на почвен разтвор, така и определено количество атмосферен въздух, а тези други природни компоненти, различни от „земя” в почвения хоризонт, са важни за специфичния биологичен кръговрат в почвата и в крайна сметка - за съществуването на растенията и на живите организми (напр. червеите) в почвата. В тази насока може да се направи справка в горепосочената от мен специализирана екологична литература. Друг пример – дефиницията на правното понятие „гора“ по чл. 2, ал. 1 от ЗГ включва както земята, така и насажденията върху нея.

8. В заключението фигурират абзаци, които текстово се повтарят с абзаци от изложението в някои глави, напр. текста на дефиницията на понятието „договор за аренда на земеделска земя“ на с. 227, който се

повтаря с аналогичния текст на с. 60. Вместо това, в него можеше в по-съкратена форма да бъдат изложени основните изводи от направеното, иначе заслужаващо подкрепа в неговата цялост, научно изследване, придружени с препоръки de lege ferenda.

9. Предложенията de lege ferenda на с. 232 в заключението са много ценни и полезни и заслужават подкрепа, но тяхната практическа значимост щеше да бъде още по-голяма, ако авторът беше посочил конкретния закон, спрямо който са относими те.

Изтъкнатите слабости обаче, не омаловажават значимостта и полезността за теорията и практиката на предложения за защита дисертационен труд. Той е написан ясно, разбираемо и се чете с интерес. С него се спомага за развитието на правната ни литература и на научната дискусия в разглежданата област. Освен това дисертантът е демонстрирал много добра литературна и нормативна осведоменост по разглежданата проблематика. Отправените критични бележки и препоръки целят единствено да подпомогнат автора в евентуалното по-нататъшно текстово усъвършенстване на дисертацията, ако той реши да я публикува като книга.

#### **IV. Заключение, оценка на дисертационния труд и предложение до Научното жури**

Накрая, въз основа на изложеното по-горе:

1. В заключение заявявам, че дисертационният труд „Договорът за аренда на земеделска земя“ отговаря на изискванията на чл. 6, ал. 1, изр. първо и ал. 3 от ЗРАСРБ, чл. 27 от ППЗРАСРБ и чл. 66 от ПУРПНСЗАДСУ за получаване на образователната и научна степен „доктор“. Същевременно докторантът Златимир Стоянов Орсов отговаря на изискванията на чл. 6, ал. 1, изр. второ от ЗРАСРБ, чл. 24 – 26 от ППЗРАСРБ и чл. 65, ал. 1 от ПУРПНСЗАДСУ.

2. Давам положителна оценка на горепосочения дисертационен труд.

3. Във връзка с изтъкнатото предлагам на Научното жури, сформирано със Заповед № РД 38-730 от 25.11.2016 г. на Ректора на Софийския университет „Св. Климент Охридски“, да даде на Златимир Стоянов Орсов образователната и научна степен „доктор“ в област на висше образование 3. „Социални, стопански и правни науки“, професионално направление 3.6. „Право“, научна специалност „Гражданско и семейно право“, докторска програма „Гражданско и семейно право“.

София, 12 декември 2016 г.

С уважение: (п)

(Проф. д-р Георги Пенчев)