



ВАРНЕНСКИ СВОБОДЕН УНИВЕРСИТЕТ "ЧЕРНОРИЗЕЦ ХРАБЪР"

ЮРИДИЧЕСКИ ФАКУЛТЕТ

КАТЕДРА „ПРАВНИ НАУКИ“

ДОГОВОРЪТ ЗА АРЕНДА В ЗЕМЕДЕЛИЕТО

А В Т О Р Е Ф Е Р А Т

НА ДИСЕРТАЦИОНЕН ТРУД

ЗА ПРИСЪЖДАНЕ НА

ОБРАЗОВАТЕЛНА И НАУЧНА СТЕПЕН "ДОКТОР"

ПО ДОКТОРСКА ПРОГРАМА „ГРАЖДАНСКО И СЕМЕЙНО ПРАВО“

В ПРОФЕСИОНАЛНО НАПРАВЛЕНИЕ 3.6. ПРАВО

Галина Иванова Николова

НАУЧЕН РЪКОВОДИТЕЛ: Проф. д-р СИМЕОН ТАСЕВ

ВАРНА

2016

Дисертационният труд е в обем от 307 страници, структурирани в увод, четири глави, чието съдържание е изложено в отделни параграфи, списък на основните съкращения, заключение, библиография. Библиографията съдържа 135 заглавия на български и чужд език, както и интернет ресурси.

Дисертационният труд е обсъден в катедра “Правни науки” към Юридическия факултет на Варненски свободен университет “Черноризец Храбър” и е насочен за защита пред Научно жури със Заповед № 1760 от 21. 12. 2016 г. на Ректора на ВСУ “Черноризец Храбър”.

Научно жури:

Председател:

проф.д-р Симеон Тасев, БСУ

Рецензенти:

проф.д.ю.н. Иван Русчев, СУ

проф.д.ю.н. Методи Марков, НБУ

Членове:

проф.д-р Симеон Тасев, БСУ

доц.д-р Мирослав Димитров, УНСС

доц.д-р Красимир Димитров, РУ

Защитата на дисертационния труд ще се състои на 15. март 2017 г. от 16:00 часа в Заседателната зала на ВСУ “Черноризец Храбър”. Материалите по процедурата за защита на дисертационния труд са достъпни в канцеларията на катедра “Правни науки” към Юридическия факултет на ВСУ “Черноризец Храбър” и на интернет адрес www.vfu.bg., раздел “Докторанти”.

АВТОРЕФЕРАТ:

- I. ОСНОВНИ ДАННИ ЗА ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД**
ОБЕМ, СТРУКТУРА, ИЗТОЧНИЦИ И СЪДЪРЖАНИЕ
- II. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД**
КРАТКА ОБОСНОВКА НА АКТУАЛНОСТТА НА
ПРОБЛЕМАТИКАТА, НЕОБХОДИМОСТТА ОТ
ИЗСЛЕДВАНЕТО, МЕТОДИКАТА И НЯКОИ ОТ ПО –
ВАЖНИТЕ ИЗВОДИ
- III. СЪДЪРЖАНИЕ НА ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД**
КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ПО – СЪЩЕСТВЕНИТЕ МОМЕНТИ
ОТ ОРИГИНАЛНАТА РАБОТА С АКЦЕНТ ВЪРХУ АКТУАЛНИТЕ
И СПОРНИ В ПРАКТИКАТА МОМЕНТИ.
- IV. НАУЧНИ ПРИНОСИ**
ОБЗОРНО ПРЕДСТАВЕНИ СА ПО-ЗНАЧИМИТЕ ПРИНОСНИ
МОМЕНТИ ОТ ДИСЕРТАЦИОННОТО ИЗСЛЕДВАНЕ
- V. СПИСЪК НА НАУЧНИТЕ ПУБЛИКАЦИИ НА АВТОРА ПО
ТЕМАТА НА ДИСЕРТАЦИЯТА**

I. **ОСНОВНИ ДАННИ ЗА ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД**

ОБЕМ:

Дисертационният труд е публикуван в един том.

Основна част в общ обем от **307** страници стандартен

A4 формат.

СТРУКТУРА:

Изложението е структурирано в увод, четири глави, , разделени на параграфи, точки и подточки с арабски цифри, всяка с тематично подзаглавие и заключение.

С избраната структура се цели да се изследва институтът на договора за аренда в земеделието в духа на историческото развитие на арендните отношения, отграничението му в съпоставителен план от сродни правни институти, неговата правна същност и действие до момента на прекратяването с всички последици от него. Структурно са систематизирани в логическа последователност историко - правните, сравнително-правните и позитивноправните аспекти на договорите за аренда в земеделието. На тази плоскост се аргументира функционалната самостоятелност на института на арендата в земеделието по нашето право.

БИБЛИОГРАФСКИ ИЗТОЧНИЦИ:

Използваната научна литература състояща, се от **135** библиографски единици на кирилица и латиница.

Съдебни решения и определения, постановени от българските съдилища и арбитражи по разглежданата проблематика.

Интернет източници.

Направени са **653** бележки под линия.

ЕЗИК:

Дисертационният труд е написан на български език.

ТЕКСТОВА ОБРАБОТКА:

Шрифт Times New Roman 12pt, 1.5

Изследването е съобразено със законодателството към

1. Септември 2016 г.

Там, където не е посочен нормативният акт, да се счита че нормата е от Закона за арендата в земеделието.

В настоящата работа са използвани съдебни актове, публикувани на официалните страници на съдилищата в Република България, както и такива, съгласно текстовете им, представени в правно – информационна система Сиела Норма.

II. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД.

1. ПРЕДМЕТ И ОБЕКТ НА ИЗСЛЕДВАНЕТО

Дисертационният труд представлява монографично изследване, чийто обект на научен анализ е **договорът за аренда в земеделието по българското право**, разглеждан като комплекс от различни видове договори, обединени по своите правни характеристики, но и разкриващ спецификите си с оглед различните обекти на отделните правоотношения.

Предмет на изследване са историческото развитие на института на арендата, сравнителноправният анализ на уредбата, правната основа на сключването и действието на договора за аренда (в общ смисъл). Изследва се законовата база и са направени конкретни предложения *de lege ferenda*. Разгледани са практически проблеми на сключването, изменението и прекратяването на договора, преарендуването, както и тяхното възможно решение, празноти, изследване и анализ на противоречива съдебна практика по конкретни казуси, решавани от съдилищата.

2. АКТУАЛНОСТ НА ТЕМАТА И ПРАКТИЧЕСКО ЗНАЧЕНИЕ НА ИЗСЛЕДВАНЕТО

България е традиционна земеделска страна, което определя особенния обществен и политически интерес към уредбата на земеделието като основен отрасъл на икономиката. Самата конституционноправна регламентация на земята изтъква особената важност на поземлените отношения у нас и провокира интереса към въпросите на правната уредба на обществените отношения свързани с нея. Това обуславя актуалността и практическата полезност на настоящото изследване. Акцентът е поставен върху земеделската земя като обект на договора за аренда, разкриващ редица специфични моменти във връзка с престациите. Предмет на изясняване са отграниченията със случаите, когато обект на аренда са други вещи, обслужващи земеделското производство.

До началото на 90-те години в България няма частна форма на обработване на земеделската земя (освен за лично ползване – градини и т.н., които не са собствени) за разлика от страни като Полша и Унгария. Процесът на преминаване от кооперативно земеделско производство към частно, беше съпроводен с редица трудности, но като последица от него – значителна част от гражданите у нас придобиха най-често вследствие на наследяване собственост върху земеделски земи, селскостопански постройки, и др. недвижими имоти и инвентар свързани със земеделското производство.

Арендата и наемът се утвърдиха като основна форма на стопанисване и обработване на земеделските земи най-често поради практическата невъзможност на

част от новите собственици лично да я обработват. Възникна нуждата от въвеждане на адекватни форми за отдаването на земята на други лица. Динамиката на отношенията, свързани със собствеността и ползването на земеделските земи, е видно и от броя на измененията и допълненията на Закона за арендата в земеделието - осем за 20 години. Това обстоятелство на фона на относително "стабилните" гражданскоправни закони, е доказателство за динамиката на поземлените отношения, увеличила се допълнително след присъединяването на Република България към ЕС (2007г.).

Законът за арендата в земеделието (ЗАЗ) е в сила от 1996 г. урежда цял комплекс от арендни договори, получили позитивноправна уредба по сега действащото законодателство. Необходимостта от такъв нормативен акт е продиктувана не само от реституционните процеси, но и цел да се създаде относителна стабилност на договорните отношения във връзка с отдаване ползването на земята като особен обект на правоотношенията, както и на всички други вещи по чл. 1, ал. 3 ЗАЗ .

Законът урежда комплекс (група) от арендни договори, всеки сам по себе си различен заради различния им обект, а оттам - и различните дължими по тях престации. Макар всички те да са обединени от общото понятие договор за аренда в земеделието, всеки от тях разкрива специфика с оглед обекта си в правата и задълженията на страните по него. Интересът към проблемите на този договор и отношенията, които той регулира е продиктуван и от множеството възникващи спорове и тяхното съдебно разрешаване и в същото време от недостатъчните правни изследвания по въпросите на арендата.

Доказателство за актуалност на темата е и значителният брой арендни договори, сключвани ежегодно у нас. Националният статистически институт редставя информация, в която не се разграничават арендните от наемните договори с обект земеделски земи, с което се затруднява отчитането на относителния дял на арендните договори. Въпреки това обаче внушителният брой сделки е показателен за практическия интерес към института на арендата в земеделието. По данни на Националният статистически институт през 2010 г. в страната са сключени 333 361 договори за отдаване на земеделски земи, през 2011 – 349666, и през 2014 – 6520710 договори за площ от 14 198 504 дка. земеделска земя¹. През 2015 г. въз основа на сключени 933 200 договори за аренда и наем са обработвани 10 467 495 дка. земеделски земи в страната, т.е. около 40% от обработваемата земеделска земя у нас. Броят на сделките е значителен, като се има предвид, че с арендните договори се уреждат сравнително дългосрочни отношения и тези данни не са представени за едни и същи лица и обекти, а са резултат на цикличност в отношенията. Това свидетелства за сравнително голям оборот в сферата на отдаването на земеделски земи. Освен това, арендни договори се сключват не само с обект земеделска земя, а и за всякакъв вид недвижими имоти и движими вещи, обслужващи земеделското производство, поради което на практика е невъзможно да се даде точна статистика за броя на сключените договори.

Интересът към темата произтича и от сложните правни отношения по отдаването на земеделска земя в региона на Добруджа, в който земеделието е сред основните

¹ <http://www.nsi.bg/bg/content/11265/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%>

отрасли на икономиката. В голяма степен проблемите на практиката в областта на арендата в земеделието могат да служат за разработване на въпроси с правно значение за обогатяване на правната теория и практика.

В настоящата разработка, освен върху проблематиката на арендните договори изобщо, е отделено и специално внимание на спецификите на уредбата на земеделската земя. Това се налага от обстоятелството, че договорите за аренда на земеделска земя са с най – голям относителен дял сред сключваните договори за аренда в земеделието (наред с други вещи, обслужващи земеделското стопанство). Този обект от една страна е специфичен за договора за аренда, а от друга - има своята позитивноправна уредба. Разгледани са придобиването и ограниченията на собствеността върху земеделска земя като разграничението е с оглед на потенциалните субекти – собственици и ползватели на земеделска земя.

Следва да се отчете и потребността от приобщаване на нашето законодателство, практика и доктрина, към най-новите тенденции в чуждестранните уредби и най – вече с оглед наднационалното законодателство и правото на ЕС в областта на арендните отношения в земеделието и свързаните с тях норми касаещи собствеността и ползването на обектите на тези договори.

Изложеното обосновава актуалността и теоретико-практическата нужда от направеното в дисертационния труд изследване.

3. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

В рамките на дисертационното изследване авторът си поставя за цел да направи научно-теоретично изучаване на регламентацията и съдебната практика по отношенията, свързани с арендата в отрасъла “земеделие” у нас.

Целта на изследването е систематичен анализ на генезиса, развитието и действащата уредба на правните отношения, произтичащи от договорите за аренда в земеделието, възможностите за прекратяването им с всички последици от това. Направени са и обосновани предложения за осъвременяване на действащата правна регламентация с цел синхронизиране с тенденциите в ЕС и по – рационалното по – пълно нормативно изграждане на института.

Анализът би бил полезен с оглед практическата му приложимост както за собствениците, така и за ползвателите на земеделски земи и други вещи за земеделското производство, които се сблъскват с проблематика, произтичащи от сключването, действието и прекратяването на арендни договори, по които са страни. Цел на труда е, въпреки липсата на дефиниция за договор за аренда в земеделието, да очертае неговите характеристики и да го отграничи от неговите функционални аналози по вътрешното ни законодателство. Дисертационният труд е насочен към решаване на конкретни научно-приложни проблеми, възникващи по повод разглежданите арендни отношения в земеделието и бъдещото развитие на уредбата им с оглед възникващите проблеми в теорията и практиката.

Арендата на земеделска земя, като правен институт, поставя множество неизяснени проблеми в теорията и в практиката. Практиката, от своя страна, извежда непрекъснато нови въпроси, част от които биват противоречиво решавани. Това даде

повод и за образуване и на тълкувателно дело с решението по което да се отговори по еднозначен начин, който да редуцира противоречията по правоприлагането. Изследването ще се опита да даде и възможни научно обосновани отговори на поставените пред ОСГТК въпроси по тълкувателно дело № 2/2015 и редица други чрез аргументи, даващи възможност да се направят и конкретни предложения за промени в законодателството.

Дисертационният труд е насочен към решаване на следните научни и научно-практически **задачи**:

➤ Да се направи преглед на отношенията по арендуване на земеделска земя и вещи за земеделското производство у нас в контекста на придобиването, ползването и стопанинството на земеделски земи, както и на останалите възможни обекти на договора по ЗАЗ извън земеделските земи. Този въпрос е важен и с оглед това, че осмисляйки предимствата и възможностите на договора за аренда, той може да придобие и по – широко приложение именно в отношенията с обект вещи за земеделското производство извън земеделските земи.

➤ Да се направи преглед на съдебната практика по спорни въпроси и анализират различните постановки от гледна точка на тяхната теоретична обоснованост.

➤ Да се обсъдят възможностите за сключване на предварителен договор за аренда в земеделието и правните последици от него.

➤ Да се проучат хипотезите при преаренда като се отговори и на въпроса дали и доколко става въпрос за самостоятелен договор за преаренда или всъщност се касае за договор за аренда по смисъла на ЗАЗ.

➤ Да се изследват особеностите на стопанската непоносимост с оглед спецификите ѝ съобразно уредбата на института в ЗАЗ в съпоставителен план с разпоредбата на чл. 307 ТЗ.

➤ Да се изследват правоотношенията при отделните видове договори за аренда и престациите по тях.

➤ Да се разгледат широк кръг от практически проблеми и възможностите за тяхното решаване на основата на критичния анализ, базиран на многообразието в съдебната практика по споровете в областта на арендата в земеделието.

➤ Да се изследва динамичното развитие на правната уредба при придобиването на земеделска земя и неговото отражение върху арендните отношения доколкото те са функция от собствеността и правото на ползване на земеделската земя у нас.

➤ Да се установят специфичните характеристики на договора в исторически, сравнителноправен и съпоставителен план със сходни правни институти.

➤ Да се определят границите на понятието “вещи за земеделското производство”, предвид различията в тълкуването му поради липса на легална дефиниция. От това зависи приложимостта на закона към конкретно договорно отношение, доколкото не от наименованието, а от съдържанието и специфичния обект в случая ще се определи и вида на договора.

➤ Да се направи опит да се отговори на въпросите по Тълкувателно дело № 2/ 2015 на ВКС и най – вече доколко е практически обосновано да се изключи възможността за сключване на договор за наем на земеделска земя.

Предвид широкия обхват на понятието “договор за аренда в земеделието” не е възможно в дисертационен труд да бъдат обхванати всички възможни отношения, а целта е по – скоро да се направи опит да се даде една базова представа, да се обобщят възможностите и да се направят някои изводи, които да спомогнат на белязването на форми и възможности за бъдещо усъвършенстване на законодателството и улесняване на субектите, които са или предстои да бъдат страни по арендни договори.

Трудът има и своята специфична насоченост и значение за теорията и практиката, предвид възникващите сложни въпроси, произтичащи от договори за аренда в земеделието.

4. МЕТОДОЛОГИЯ

За постигане на научната цел и решаване на задачите, поставени по – горе са използвани общонаучни методи на познание. Използван е **методът** на критичния анализ и формално – логическия подход. Институтът на арендата в неговото развитие е разгледан посредством историческия метод с цел да се проследят особеностите от възникването му, през различните етапи на развитие, до наши дни. За изясняването на функционалните аналози на института на арендата в редица чужди законодателства и опитът да се изясни мястото му у нас на общия фон, приложение намират специалните научни методи, а именно сравнително – правния. Правно-догматичният метод е широко използван при анализа на съществените характеристики на договора и отграничението му от сходни правни фигури. Извън изброените методи, в дисертационния труд са използвани и редица способности за тълкуване на правото като езиковото, систематичното, телеологичното, разширителното и стеснително тълкуване., както и способности за попълване на празноти в гражданския закон - аналогията на закона и аналогията на правото, а също и прилагането с аргумент на по-силното основание и с аргумент от противното. При изясняване на поставените дискуссионни въпроси е анализирана и уредбата на арендата в земеделието съобразена с динамиката на обществените отношения у нас, задълженията ни като страна – член на ЕС и развиващите се обществено – икономически отношения у нас.

III. СЪДЪРЖАНИЕ НА ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД

ВЪВЕДЕНИЕ

Въведението към дисертационния труд представя и обосновава авторския интерес и избора на тема. Обоснована е актуалността на избраната тема, предметът на изследването неговите цели и задачи.

ГЛАВА ПЪРВА

ПОНЯТИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДОГОВОРА ЗА АРЕНДА В ЗЕМЕДЕЛИЕТО.

Изложението е посветено на понятието за аренда и правната природа на договора за аренда в земеделието. Структурно глава първа е разделена на два параграфа. **Параграф първи** проследява еволюцията на института. Направен е кратък *исторически преглед* на уредбата на аграрните отношения от периода на Античността до днес. Цели се изясняване на проблематиката и историческите корени на поземлените концесии и аренды, наемът на земя вещи за земеделското производство, които оставят своето отражение в регламентацията на институтите по действащото право. Разгледани са аграрните отношения в Древен Рим, основно сведени до трите института – на суперфицията, на наема на вектигални имоти и емфитевзата. С оглед темата на дисертацията суперфицията не е обект на изследване. Отделено е внимание и на дългосрочните поземлени концесии – асигнациите и дедукциите както и цензорските аренды, всички които са в основата на идеята на *ius perpetuum* – продължение на вектигалните аренды и предшественик на емфитевзата като е направен опит за характеристика на регламентацията на отделните институти на базата на историческия анализ. Периодът на сливането на *ius perpetuum* и *ius emphyteuticum* започва със заличаването на разликите между обектите на двете концесии. В светлината на дългосрочните поземлени отношения именно емфитевзата заема централно място. Емфитевзата се създава чрез аналогично концедирание, като постепенно започва да възниква в резултат на договаряне между частни лица. Отделено е внимание и на трите вида наем по Римското частно право в зависимост от предмета на договора и най – вече на този, за наем на вещи - *locatio conductio rei*, като най – близък до договора за аренда.

В изложението е разгледано *развитието на института* на договора за аренда в земеделието в България от времето на Средновековната българска държава. Направен е исторически преглед на законодателната уредба на института като в аналитичен и съпоставителен план се разглеждат отношенията между страните по тези договори, техните права и задължения. Предмет на изследване са Законът за земите (1858 г.), Законът за черкезките и татарските земи (1883 г.), Законът за задълженията и договорите (1892 г.) досежно “договорите за наем на здания и полски имоти” изполицата, наема на добитък и на добитък с имение, доколкото всеки един от тях урежда отношения близки до съвременното понятие за аренда в земеделието.

Внимание е отделено на Указ № 56 за стопанската дейност, който предвижда възможност фирмите да предоставят свое имущество за стопанисване на граждани и

други фирми под аренда. Направен е анализ и характеристика на този вид договор. Въпросът за отдаването под аренда на земеделска земя и инвентар за земеделското производство до влизане в сила на Закона за арендата в земеделието (ЗАЗ) през 1996 г. е намерил своята уредба в Указ № 922/1989 г. за ползуване на земята и осъществяване на селскостопанската дейност, изведени са отликите от действащата уредба. Картината на арендните отношения в земеделието до приемането на ЗАЗ се обогатява с Наредбата за продажба и даване под аренда на обекти в търговията, туризма и услугите (1990 – 91 г.) и уредбата на договора, неговата характеристика и специфични особености в съпоставителен план, за да се стигне до приемането на ЗАЗ и фокусирането върху комплекса от договори, който той урежда.

Направен е *сравнителноправен преглед* на правната регламентация на договора за аренда в земеделието в Германия, Франция, Румъния, Руската Федерация и Молдова. Освен че са разгледани националните уредби на договора за аренда съобразно действащото позитивно право във всяка една от страните е направен опит за критичен анализ и акцентирание върху отликите с действащата у нас регламентация.

В края на параграфа се анализира договорът за аренда в земеделието съобразно действащото законодателство. С *терминът “аренда”* се означава: а/ договор за аренда (самото облигационно отношение по отдаването и ползването на обекта); б/ арендно плащане (дължимото възнаграждение за ползването на обекта), определяно често като “рента”; в/ арендуване (отдаване или вземане под аренда на обект), т.е. действия по упражняване правата и задълженията по сключен договор. Независимо от влагания различен смисъл в това понятие както у нас, така и в отделните национални законодателства, може да се възприеме, че винаги става въпрос за отдаване на имущество (обособен нормативно кръг вещи), временно, срещу определено или определяемо възнаграждение от арендодател към арендатор с цел той да я ползва и да придобие в собственост плодовете от отдадената вещь, ако тя дава такива.

Договорът за аренда в земеделието (разбиран като общо понятие за комплекса договори в зависимост от обекта) е регламентиран в едноименния Закон за арендата в земеделието, който урежда комплекс от договори по отдаване за временно и възмездно ползване на определени обекти в отрасъла земеделие. С приемането му през 1996 г. се урежда специфичен кръг от обществени отношения предвид множеството собственици на земеделски земи, селскостопански сгради и инвентар след преминаването от кооперативен тип земеделие към възстановяване на частната собственост върху земята. Арендните отношения в земеделието се урежат с договор, по силата на който арендодателят се задължава да предостави на арендатора за временно ползване обекта на договора - земеделската земя и / или недвижимите и движими вещи за земеделско производство, срещу което арендаторът е длъжен да извърши определеното арендно плащане.

На следващо място в тази структурна единица е направен кратък преглед на уредбата на договора за аренда в земеделието в периода на 20-годишното му действие. На критичен анализ са подложени най-съществените изменения и допълнения, разгледани в съпоставителен план със сега действащата уредба.

При анализа са взети предвид и наднационални източници - Регламент на ЕС № 1307/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 17 декември 2013 година за установяване на правила за директни плащания за земеделски стопани по схеми за

подпомагане в рамките на общата селскостопанска политика и за отмяна на Регламент (ЕО) № 637/2008 на Съвета и Регламент (ЕО) № 73/2009 на Съвета. Направен е изводът, че регламентацията търпи някои критики и допуска да бъдат направени предложения за подобряването ѝ.

Направен е опит за *класификация* на видовете договори за аренда, според различни критерии. С оглед на обекта на договора, ограничен в нормата на чл. 1, ал. 3 ЗАЗ, са възможни шест вида договори за аренда в земеделието. Цели се да се внесе по – голяма яснота както между страните с оглед специфичните особености на всеки от договорите, така и чисто теоретично при разглеждане на договора за аренда в земеделието като общо понятие. Въпросът е поставен и в светлината на предстоящото решение по Тълкувателно дело № 2/2015 на ОСГТК на ВКС, с което може да се създаде специфичен режим на отдаването на земеделска земя, различен от този движимите и други недвижими вещи за земеделското производство. Класификацията е направена и според продължителността на договора: срочен; безсрочен и пожизнен, както и според собственика на земята. Договорът може да се класифицира като договор *intuitu personae* или не, според това, дали е сключен с оглед личността на арендатора.

Параграф втори е посветен на общата характеристика на договора за аренда в земеделието. Изведени са *юридическите признаци* на договора, характеризиращи го като облигационен, двустранен, възмезден, комутативен, формален, консенсуален, срочен, каузален, главен, сделка на обикновено управление, *inter vivos*, и наименуван. Всяка една от характеристиките е обоснована и анализирана. Специално внимание е отделено на формалния характер, предвид квалифицираната форма за действителност и нейното значение. Разгледани са последиците от неспазване на формата, както и съдебна практика по противоречиво решавани въпроси, поставяни за разглеждане пред съдилищата във връзка с това. Аргументира се възможността за конверсия на недействителен поради липсата на форма договор в действителен от друг вид. По отношение на срока на договора освен изясняването на легалното понятие “стопанска година” са разгледани възможни хипотези на договаряне продължителността на действие на договора. Поставя се и въпросът за действителността на договора за аренда на земеделска земя и/или недвижими и движими вещи за земеделското производство, сключен за срок, по – кратък от предвидения в чл. 4, ал. 1 ЗАЗ, като на фона на няколко възможни отговора се възприема, че договорът ще се счита сключен за минималния законов срок от 5 стопански години, което е подробно аргументирано. Разглеждайки продължителността на действието на договора поради липсата на нормативно предвиден максимален срок се прави препоръка нормата на чл. 4, ал. 1 ЗАЗ да установи такъв. Във връзка със срочния характер на договора, са разгледани и въпросите на продължаване на действието му, възможните хипотези и противопоставимостта спрямо трети лица. Прави се предложение при бъдещи изменения и допълнения на ЗАЗ да се предвиди изрично, че договорът не може да бъде мълчаливо продължен, с цел да се внесе по – голяма правна сигурност предвид възможността да възникне противоречива практика, свързана с приложението по *analogia legis* на чл. 236 ЗЗД. Посочва се, че договорът за аренда *няма вещноправно действие* и с него не се създават, прехвърлят, изменят или прекратяват права на собственост и ограничени вещни права. Единствено се създават облигационноправни връзки между страните - арендатор и арендодател.

Арендните отношения имат относителен характер и могат да се противопоставят на трети лица, единствено когато се касае за конкуренция на права и задължения, основани на друг аренден договор. Арендаторът може да противопостави арендния договор на всяко трето лице – правоприменник или приобретател на арендвания обект. Арендаторът е държател на вещта по силата на облигационно отношение със собственика, респ. съсобственика, владелеца, ползвателя и представящият се за имащ правото да е арендодател на земеделската земя и/ или друг обект по чл. 1, ал. 3 ЗАЗ. За защита на правата си, той разполага с посесорната защита по чл. 76 ЗС, като държател на обекта по силата на арендния договор. Отнемането по скрит или насилствен начин е деликт, поради което ЗС е предоставил защита на държателя на вещта срещу самоуправните действия на трети лица.

В заключение на този параграф в съпоставителен план да са разгледани спецификите на договора на фона на сходни правни институти. Така се обосновава и неговото специфично значение и място като самостоятелен правен институт и форма на уреждане на конкретен вид обществени отношения.

Направена е съпоставка с *договора за наем*, който по своята правна същност е най – близо до разглеждания в настоящото изследване аренден договор. В практиката вместо арендни договори често се сключват договори за наем, с цел да се избегне по – голямата продължителност на арендата във времето. Съдебната практика приема, че земеделската земя може да бъде обект и на договор за наем като за избора на вида договор съобразно вещта по чл. 1, ал. 3 ЗАЗ определяща е волята на страните. Поддържа се и обратното становище, тъй като, макар и изолирани, в практиката се срещат и съдебни решения, с които се приема, че арендата е единствената възможност, изключваща договора за наем по отношение на обектите по чл. 1, ал. 3 ЗАЗ. В подкрепа на първото становище е изведена подробна аргументация, базирана на договорната свобода при избора на форма на облигационната връзка и неоправданото лишаване собствениците на определена категория вещи да сключват сделки, каквито намерят за добре единствено и само заради това, че има специален закон, който урежда отделен вид договор за тях. Съпоставката на двата договора е структурирана на базата на основните им характеристики като се отчитат приликите и се анализират отликите между тях по отношение формата за действителност, каквато за наема не се изисква, нуждата от вписване в Агенция по вписванията и за регистрация в Общинската служба “Земеделие”, сключването им от лица с управителни правомощия, разликите при регламентиране срока на договора, придобиването в собственост от арендатора на плодовете на вещта от момента на отделянето им и др.

Прави се и съпоставка с *договора за концесия*, който разкрива редица прилики с договора за аренда в земеделието като дава право на експлоатация върху обект и/или на услуга от обществен интерес, срещу задължението на концесионера да изгради, да управлява и поддържа обекта на концесията или да управлява услугата на свой риск (чл. 2 Закон за концесиите). И при концесията обектът също като при арендата се предоставя с цел експлоатация и придобиване на блага. Освен не малкото прилики обаче са изтъкнати и отликите, свързани най – вече със страната – концесионер, обекта на двата договора, уговарянето на концесионното/арендното плащане, определянето на минимален или максимален срок на договорите, както и предвидените за концесиите особени случаи на недействителност, които за арендата липсват в ЗАЗ.

Проведено е разграничение от *заема за послужване*. Посочват се основните прилики и отлики с цел дистанцирането на двата института без да се забравят и общите им белези.

Договорите за аренда в земеделието са сравнени с *арендата на търговско предприятие*.

Арендата се разграничава от вещното *право на ползване*, доколкото и двата института са свързани с извличане ползи от неособственик от чужда вещ. Откроява се абсолютният характер на правото на ползване като ограничено вещно право в сравнение с относителния характер на облигационните отношения по договор за аренда. Посочени са разликите при възникване и прекратяване на двата договора, формата и противоположливостта им.

Плащането на периодични вноски дава основание да се направи съпоставка и с *договора за застраховка с изплащане на анюитети* (пенсия или рента). Този договор се сключва по занятие и има за предмет придобиване на вещни права върху недвижими имоти срещу поемането на задължение за периодични плащания. В останалите случаи, това е ненаименуваният договор за прехвърляне на имот срещу задължение за издръжка и гледане. На пръв поглед отликите с договора за аренда в земеделието са повече от приликите. Двата договора по своята същност са двустранни, възмездни, формални (когато договорът за застраховка има за предмет прехвърляне на вещни права върху недвижим имот). За разлика от арендата, договорът за застраховка за пенсия или рента има вещно действие. Периодичното задължение за заплащане на рента / арендно плащане е елемент и на двата договора, но в отлика от арендата обаче, договорът за застраховка за рента е алеаторен.

Проведено е разграничение и от договора за *лизинг*, като същевременно той е разгледан и като възможност за придобиване на права върху земеделска земя и вещи за земеделското производство и правно основание по смисъла на ЗПЗП. База за съпоставка и съотношение на сходства и отлики между договора за аренда и лизинга има в хипотезата на оперативен лизинг. Разглежда се лизингът по смисъла на чл. 342, ал. 2 ТЗ, с който лизингодателят поема задължение да придобие вещ от трето лице при условия, предварително поставени от лизингополучателя със задължението да му я предостави за възмездно ползване – срещу заплащане на лизингово възнаграждение чрез вноски. Такива сделки вече се сключват често в практиката.

ГЛАВА ВТОРА

СКЛЮЧВАНЕ И СЪДЪРЖАНИЕ НА ДОГОВОРА ЗА АРЕНДА В ЗЕМЕДЕЛИЕТО.

Параграф първи е посветен на *съдържанието* на договора като са разгледани същественото (*essentialia negotii*), несъщественото (*accidentalialia negotii*) и естественото съдържание на договора за аренда в земеделието като родово понятие. Отделено е внимание и на модалитетите като част от съдържанието на договора и са разгледани различни хипотези на договори, сключени под условие или срок. На следващо място на фона на теоретичното разграничаване на понятията “предмет” и “обект” на договора е изведен предметът на договора за аренда в земеделието по аргумент от чл. 2 ЗАЗ, изразяващ се в *предоставяне на земеделска земя и/или недвижими и движими вещи за*

земеделското производство за временно и възмездно ползване с цел придобиване в собственост на плодовете, които вещта е дала от момента на отделянето им.

Посочени са възможните *обекти* на договора за аренда в земеделието съгласно чл. 1, ал. 3 ЗАЗ. Отделено е специално внимание на земеделските земи. Направен е опит за изясняване на понятието “земеделско ползване”, което не е легално и се извлича по тълкувателен път. Направен е преглед на конституционната и законодателната уредба на земеделските земи в светлината на легалното понятие в разпоредбата на чл. 2 ЗСПЗЗ. С оглед практическата насоченост на работата, е изложението, касаещо пространствените измерения и границите на земеделската земя – по хоризонтала, по вертикала в дълбочина и по вертикала във височина. Анализирани са условията, на които трябва да отговаря земеделската земя с цел самостоятелното ѝ съществуване като вещ, отграничавайки я от останалите съседни парцели. Констатирана е не достатъчно подробната законодателна уредба на границите на правото на собственост върху земеделски земи във вертикала – във височина и дълбочина. Анализирани са нормите, даващи насока за обема на правомощията на собственика над земната повърхност (чл. 52, 92 СЗ). Приема се, че упражняването на правото на собственост в тези случаи се простира в граници и обем, който да не засяга други интереси – държавни, общински или на трети физически или юридически лица. Аргументите са от европейската и нашата доктрина. При възможност арендаторът да прави подобрения в чуждия имот се отчита необходимостта от регламентирането на ясни граници, в които да се разпростира ползването на обекта. Възможни са два подхода: единият - строго формален, създаващ ясна граница в дълбочина и височина, в които предели собственикът/ползвателят може да се разпростира с действията си или посредством очертаването на граници с оглед предназначението и нуждите за нормалното използване на обекта според предварително зададени критерии, който е по – прецизен и целесъобразен.

Предвид делението на земеделските територии на обработваеми и необработваеми посочва се, че всички те, могат да бъдат обект на аренден договор доколкото в ал. 3 на чл. 1 ЗАЗ се използва термина “земеделски земи”.

Предвид особеностите, които създава, режимът на земеделските земи в “Натура 2000”, обект на изследване е сключването и изпълнението на договор за аренда с обект земи, попадащи в екологичната мрежа. Сключването му е допустимо, тъй като не се променя статутът на земята. Тя остава земеделска, което я прави годен обект на договор за аренда, престациите по който ще са в пряка зависимост от ограниченията във връзка с ползването на земите. Направен е критичен анализ на режима при действието му доколкото се засягат правата на собствениците и ползвателите, като са обсъдени и компенсаторните мерки, които се предвиждат във връзка с него.

Във връзка с обекта на договора, когато той е земеделска земя, е разгледана и възможността за промяна предназначението ѝ докато попада и под действието на вече сключен договор за аренда. Освен земеделските земи, обект на договора за аренда могат да бъдат и недвижимите вещи за земеделското производство. Ако земята, макар и неземеделска, попада в тази категория – може да се приеме, че договорът за аренда ще продължи действието си като такъв за недвижим имот за земеделското производство, в случай че това се желае от страните. Ако не попада в хипотезата на недвижим имот по смисъла на чл. 1, ал. 3 ЗАЗ, правилно е решението договорът за аренда да се прекрати по правилата на чл. 89, изр. първо ЗЗД. Отнася се за случаите, когато това е единствен обект на договора. При договор за аренда на повече от един

обект – той продължава действието си по отношение на останалите, които отговарят на изискванията на ЗАЗ ако страните желаят това.

Параграф втори – разглеждат се страните и участниците в производството по сключване на договора. Очертан е обособен кръг от лица, които могат да са *арендодатели*. Предвид това, че обикновено това са собствениците на обекти по чл. 1, ал. 3 ЗАЗ и фактът, че арендни договори основно се сключват за земеделски земи, както и че те се ползват с особен режим, са открити и ограниченията при придобиването им, както и тези, свързани с правото на собственост върху тях. Всички тези ограничения са в пряка зависимост и във всеки момент могат да окажат своето отражение на действието на вече сключен договор за аренда.

Направен е критичен анализ на съдебната практика по чл. 3, ал. 4 ЗАЗ, относно сключването на договор за аренда от съсобственик. Съществуват противоречия при решаването на тези спорове, което налага възприемане на единно становище и тълкуване на този текст. Възприета и обоснована е тезата, че всеки един от съсобствениците, без оглед на неговия дял в съсобствеността, може да сключи аренден договор със съсобствената вещ. Препоръчва се с оглед бъдещи законодателни промени да се въведе изискване договорите за аренда на съсобствени имоти да се сключват със съгласието на собствениците на повече от половината от дяловете. Същият ефект може да се постигне и чрез преpraщаща норма на ЗАЗ към чл. 32 ЗС, с оглед преодоляване противоречивата практика и защита интересите на собствениците.

Обсъдени са хипотезите при които възможен арендодател може да бъде съпруг в рамките на управителните си правомощия и противопоставимостта на договора спрямо неучаствалия в сделката съпруг по силата на рефлексното му действие, тъй като не се възприема тезата за законно представителство между съпрузите в случая. Арендодатели могат да бъдат и последващи приобретатели на арендувания обект бивайки обвързани от действието на договора от момента на придобиване на вещта.

Арендодател е и ползвателят. Тезата е аргументирана с оглед на правото му да арендува обекта, върху който е учредено по надлежния ред вещно право на ползване, както и да получава плодовете от него, в т.ч. и рентата.

Същото право може да се признае и на суперфициара за частта от имота, която не е заета от постройка и може да бъде обработвана. Арендодатели могат да бъдат и добросъвестни и недобросъвестни владелци, като са обсъдени различните последици от сключване на договор за аренда от всеки от тях.

Обоснована е тезата, че арендодател може да е и несобственик на обекта, като договорът ще бъде действителен, но поражда облигационно задължение да обезпечи и предостави на арендатора вещта. В случай на последвало неизпълнение отношенията се развиват по правилата на чл. 25 ЗАЗ.

На следващо място изложението е фокусирано върху *арендатора* - лицето, което въз основа на аренден договор ползва временно и възмездно земеделска земя, както и/или недвижими и движими вещи за земеделското производство с цел да придобие в собственост плодовете от вещта, която арендува. Качество на арендатор могат да имат еднолични търговци, физически лица, земеделски производители, търговски дружества, кооперации, земеделски институти, граждански дружества и др. ако същите са страна по аренден договор. Арендаторът трябва да е дееспособен към момента на сключване на договора за аренда. Няма пречка по мое мнение повече от едно лица – физически или

юридически, да арендуют една и съща вещь или съвкупност от вещи, отдадени под аренда. В такъв случай всички имат качеството на арендатори и са страна по договора с арендодателя. Арендатор може да бъде и гражданско дружество по ЗЗД като в това качество ще бъдат самите съдружници. Качеството арендатор могат да имат и кооперациите по ЗК в случаите когато арендуют/наемат земя/инвентар и други вещи, без обаче собствениците да имат членствени права. Арендатор може да бъде и правопреемникът на досегашния арендатор (чл. 17, ал. 1 ЗАЗ). При преарендуване на вещта и стопанисването ѝ от преарендатор, арендаторът няма да загуби това си качество спрямо арендодателя. Качеството арендатор ще има и преарендатора, който упражнява правата си в рамките на правата на преарендодателя.

Систематично са разгледани въпросите на *преарендуването* от гледна точка на неговата същност, основания и правоотношенията. Възможността за преарендуване на обекта на арендата е нормативно регламентирана в чл. 11 ЗАЗ като едно от правата на арендатора. За преарендуването е характерно това, че арендаторът, който е ползвател на вещта, отдадена му под аренда, на свой ред преотдава своите права (или част от тях) на трето лице, отстъпвайки ползването, като по този начин самият той става арендодател (преарендодател). Не става въпрос за заместване на арендатора. Той остава такъв и запазва качеството си с всички произтичащи последици спрямо арендодателя. въпросът за действителността на договора за преаренда в случаите когато правомощие по чл. 11 ЗАЗ не е дадено. Съдебната практика се обединява около становището за нищожност на договора за преаренда. Тази теза може да бъде оспорена. В теорията се обосновава и противното становище, което заслужава да бъде подкрепено – а именно че нормата на чл. 11, ал. 1 ЗАЗ брани частен интерес и не е императивна, вследствие на което преарендуването ще бъде действително. Арендаторът ще отговаря на договорно основание поради неизпълнение на задължение за бездействие. Поставя се и въпросът за т.нар. “рефлексно действие” на договора с оглед действието в една правна сфера което рефлектира в сферата на лице, което не е страна по правоотношението. В отговор на въпроса за недействителността на договор за аренда и как тя се отразява на договора за преаренда в съпоставителен план с договора за наем се приема, че независимо от действителността на договора за наем, както и на този за аренда, последващ договор за наем/аренда би бил сам по себе си действителен. Разгледана е хипотезата на липса на съгласие от страна на арендодателя за преарендуване и въпреки това арендаторът в нарушение на императивната забрана сключи такъв договор, при което арендодателят може да иска разваляне на договора за аренда поради неизпълнение и така да прекрати облигационната връзка със своя съконтрагент, както и да търси вредите, които е претърпял от неизпълнението. Акцентира се върху императивното ограничение определена категория субекти - арендатори да преарендуют, предвид на това, че съгласно чл. 11, ал. 3 не може да бъде дерогирано по договорен път. В хипотезата на сключен договор за аренда от селскостопански научноизследователски институти и други физически или юридически лица, арендующи държавни и/или общински земи, договорът за преарендуване е нищожен на основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД – налице е противоречие със закона. Същите страни по договора са лишени и от правото да залагат правата си по договорите за аренда и да ги цедират на трети лица. Подробно са разгледани и анализирани на базата и на съпоставка със сходни правни институти правата и задълженията на страните по договора за преаренда както и отношенията с арендодателя. Приема се, че не е налице пасивна солидарност в случаите на

преарендуване между арендатора (преарендодател) и преарендатора спрямо арендодателя. Фактът, че арендаторът не се освобождава от отговорност, не води по необходимост до извода за солидарност, напротив, такава няма, тъй като не е нормативно предвидена. В съдебната практика обаче се разисква и възможността за предявяване на пряк иск в случай на преарендуване предвид липсата на специален текст, който да го допуска по примера на чл. 234, ал. 3 ЗЗД. Арендодателят, давайки изричното си съгласие за преарендуване, понася всички последици, които ЗАЗ свързва с него, тъй като той е изразил своята воля за това. От друга страна арендодателят има сключен договор за аренда с арендатора, по силата на който и двете страни имат насрещни права и задължения. С преарендуването те не отпадат. Във връзка със зависимостта между двата договора се разглежда и въпросът относно това как прекратяването на арендния договор влияе на преарендния. Чл. 30. ал. 2 ЗАЗ е категоричен, че правата на преарендатора няма да бъдат противопоставими на арендодателя, като с оглед защитата на правата на арендодателя, законодателят му е предоставил пряк иск за връщането на вещта от преарендатора. Противното би означавало арендодателят да бъде поставен в зависимост от действията на арендатора и неговата активност по отношение преарендатора, с който има облигационна връзка. Когато договорът за аренда бъде прекратен, за арендодателя ще се породи притезателното право да иска обратно отдадената вещ. Неизпълнението от страна на арендатора на задължението за връщане е основание арендодателят да търси обезщетение за имуществени вреди – претърпени загуби и пропуснати ползи за периода на задържането.

Предвид формалния характер на договора за аренда в земеделието разгледан е и въпросът за участието на различни правни субекти извън страните при сключване на договора: пълномощниците (законови или договорни), нотариусът (или лицето, натоварено с изпълнението на нотариалните функции) и пр. След като се направи уточнението, че могат да участват повече от един нотариуси предвид теоретичната а и практическа възможност всеки от подписите на страните да е удостоверява при различен нотариус, са изяснени отделно проблеми на нотариалното производство и най – вече досежно нотариалната компетентност на лица, които не са нотариуси както и етапите на неговото развитие.

В заключение се поставя въпросът за *момента на сключване на договора*. С факта на нотариалното удостоверяване на подписите на двете страни, е налице освен действителен от гледна точка на формата договор. В случаите, когато договорът не се подписва едновременно от двете страни, а всеки подпис се удостоверява в различно време, а често и от различни нотариуси – договорът ще се счита сключен от момента на полагане и съответно удостоверяване и на двата подписа. Обсъдени са хипотезата на договор с модалитети – сключен под отлагателни срок или условие, както и особеностите, свързани с лицето арендодател.

В **параграф трети** е разгледана проблематиката за *предварителния договор за аренда*. Изследвани са преддоговорните отношение от момента на започване на преговорите с намерението да се създадат договорни отношения и възникването на правнорелевантна връзка. Обсъждат се проблеми на правната доктрина относно поведението на страните в преддоговорните им отношения. При неспазване на правилата за добросъвестно водене на преговори, виновната страна носи отговорност

(culpa in contrahendo) и възниква задължение да обезщети другата за вредите, които е причинила вследствие несклучването или недействителността на договора. Всяко действие, противоречащо на добросъвестността според чл. 12 ЗЗД ангажира отговорността на осъществилата го страна. В хипотезата на предварителен договор за аренда сме поставени в момент, предхождащ възникването на облигационната връзка, която страните целят. При сключен предварителен договор, който е създал облигационна връзка между страните, би могло да се приеме, че при неизпълнение, страната ще носи отговорност за позитивните вреди. От друга страна, по отношение на окончателния договор, на обезщетение ще подлежат само т.нар. “негативни вреди” или вредите поради несклучване на договора. На плоскостта на арендата да се дължи при преддоговорна отговорност обезщетение за пропуснатите ползи на практика ще означава да се обезщети неизпълнението на вече сключен аренден договор, което като резултат няма своето адекватно основание в чл. 12 от ЗЗД. Това становище е правилно – ограничават се вредите от преддоговорна отговорност до реално претърпените загуби от несклучването на договора без да се търсят пропуснатите ползи. Отпада възможността да се търси преддоговорна отговорност по смисъла на чл. 12 ЗЗД щом бъде сключен валиден окончателен аренден договор. Анализирани са и се предлагат решения на проблемите, в случай че при водени преговори за сключване на аренден договор (дори сключен предварителен договор за аренда), впоследствие се сключи договор за наем например, или ако договорът за аренда в случай на недействителност (нищожност) поради неспазване на формата се конвертира в договор за наем. В случай на конверсия, при която съгласие на страните липсва, се приема че добросъвестната страна би могло да се търси отговорност за несклучването на аренден договор. Ако след сключването на предварителния договор за аренда, страните сключат вместо окончателен за аренда, договор за наем със същия обект, решението ще бъде различно от това при конверсия - страните сами решават да не сключат договора, за който са се обвързали, а да сключат друг вид договор. В този случай не биха могли да търсят отговорност за неизпълнение или за нарушен негативен интерес. На следващо място в изложението се разглежда сключването на предварителен договор за аренда като е акцентирано, че приложното поле на предварителните договори не се ограничават единствено и само до сделките на разпореждане с права или учредяване на ограничени вещни права. Освен общите изисквания за действителност на договорите, разглежданият предварителен договор се характеризира като формален на основание чл. 19, ал. 1 ЗЗД, поради което трябва да бъде сключен в писмена форма с оглед на неговата действителност. Обсъдени са въпросите, по които страните трябва да постигнат съгласие с оглед формиране съдържанието на договора. Свободата на страните да договарят им дава и възможността те да уредят предварителния договор като едностранен или като двустранен. Като самостоятелен договор имащ характер на чисто организационна сделка, при която липсва разместване на блага, предварителният договор за аренда има свое собствено основание, различно от това на окончателния. С предварителния договор се цели обвързване на страните, което дава на всяка една от тях потестативното право по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, докато целта на окончателния договор е отдаването на земеделска земя срещу което арендодателят получава рента, а арендаторът я заплаща срещу правото да ползва имота и реализира печалба. Престациите по предварителния и по окончателния договор са различни. Отделно са разгледани спецификите, характерни за този договор когато арендувания обект е

съпружеска имуществена общност или в режим на обикновена съсобственост от гледна точка на това кой следва да го сключи и неговата действителност. Обсъден е и въпросът за компетентността при сключване на договора от ЮЛ с оглед представителната власт, както и проблемите при липсата ѝ. Разгледани са въпроси, свързани с отделни клаузи – за неустойка, отнетина, задатък и последиците в случай на неизпълнение. Изложението завършва с проблематиката по обявяване на предварителния договор за окончателен. Въпросът за обявяването се поставя, когато страните доброволно не сключат окончателния договор. Възможността за упражняване на потестативното право по чл. 19, ал. 3 ЗЗД е смисълът в договорното право за сключването на всеки предварителен договор за аренда с оглед постигане на целта, към която са се насочили страните още при влизането в преговори и сключването на предварителен договор. Това право е делимо, то не е *intuitu personae* и може да бъде прехвърлено и упражнено от друго следователно то може да бъде упражнено от частни или универсални правоприемници на страните по предварителния договор за аренда.

Изяснени са особеностите по предявяване на иск досежно давността, активната легитимация, подсъдността и цената на иска. Направено е конкретно предложение с оглед бъдещи законодателни промени да се предвиди изискване за вписване на исковите молби по чл. 19, ал. 3 ЗЗД и за арендните договори. Извод в тази насока може да се изведе и по тълкувателен път, в случай че се приеме арендата за сделка на разпореждане, каквото становище в настоящото изложение не е възприето. Страната по предварителния договор може да се защити, освен като търси обезщетение за вреди от неизпълнение на задължението по предварителния договор, за търсене на уговорена неустойка, лихви и др., също и като предяви иск по чл. 135 ЗЗД. Разгледана е хипотезата на конкуренция на няколко предварителни договори за аренда, сключени от един собственик с различни арендатори когато не се е стигнало до сключване на окончателен договор с никого от тях. Интересна от практическа и теоретична гледна точка е хипотезата, при която след сключване на предварителен договор за аренда на земеделска земя, но преди обявяването му или сключването на окончателен договор за аренда, настъпи промяна на статута и се смени предназначението ѝ в земя за неземеделски нужди. Ако макар да няма качеството земеделска земя, тя може да се приеме за недвижима вещь за земеделското производство, то тогава се приема, че определящ е интересът на арендатора – да се измени в друг вид договор или да развали договора. Обсъждат се основания за действителност на предварителния договор и условията за обявяването му за окончателен. В разглежданата хипотеза се приема, че арендният договор се счита сключен, не с обратно действие, а от датата на влизане в сила на съдебното решение по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, което замества неключения договор за аренда в предписаната от закона форма.

С оглед особеностите, които разкрива накратко е разгледан динамичният фактически състав по сключване на договора за аренда на земеделски земи когато собственик е държавата или общините. Изтъкнати са основните моменти от процедурата, ограниченията пред участниците, както и проблемите, които възникват в случаите на обжалване с оглед специфичния предмет на договора и зависимостта му от климатичните и други условия.

Обсъдена е възможността за сключване на договор за аренда при общи условия. Отбелязва се квалифициранта форма за действителност, която ЗАЗ изисква в повече от

нормата на чл. 16 ЗЗД. Въпреки че в практиката тези договори се свързват с някакъв вид монополно отношение, на плоскостта на арендата в отрасъла земеделие те по – скоро са улеснение за страните предвид условията на пазара и възможностите за избор на страна по сделката. На практика договорът за аренда при общи условия не разкрива съществени особености, отличаващи го от стандартно сключения аренден договор. Единствената особеност са едностранно заложените клаузи, които насрещната страна, обикновено арендодател, може да приеме или не. Липсата на съгласуване и уговаряне на отделни клаузи не следва да изключва възможността и при така сключваните договори, страните да постигат съгласие и да се отклонят от първоначално залегналите в договора условия. В този случай, преимущество имат уговорените, ако са били оформени в предвидената от закона форма за сключване на договора и при колизия ще дерогират общите условия. Препоръчва се *de lege ferenda*, с оглед установяване на относително стабилни правила на пазара на арендните отношения, Министерството на земеделието и храните да изготви препоръчителен образец на договор за аренда. Така ще се направи опит за намаляване отклоненията при договарянето в различни райони на страната. С още по – голяма сила това ще важи за отдаването на общински и държавни земи под аренда. Би следвало да се уеднаквят условията по договорите, особено когато се касае за земи от ОПФ и ДПФ.

ГЛАВА ТРЕТА

ДЕЙСТВИЕ НА ДОГОВОРА ЗА АРЕНДА В ЗЕМЕДЕЛИЕТО.

В Глава трета се разкрива действието на договора за аренда в земеделието както между страните, така и спрямо трети лица. Разглеждат се въпросите за изпълнението и свързаните с него проблеми на неизпълнението.

В **Параграф първи** се изследва *действието* на договора между страните и ограниченията, свързани с правото на собственост върху земеделски земи. Мотивите са особеният вещноправен статут на земеделските земи и че те са в практиката основен обект на договори за аренда. Има се предвид обстоятелството, че правата на арендатора са функция на тези на арендодателя и те ще важат и за арендатора като ползвател на земята. Това са нормативно предвидени ограничения и задължения, които рефлектират директно в правната сфера на собственика и на сключилия договор за аренда на земеделска земя ползвател. Ограниченията са разделени в две групи: а/ ограничения с нормативен характер (законови), и б/ ограничения с договорен характер (договорни). Договорните е трудно да бъдат изчерпателно изброени, на практика се касае за вид “самоограничение” на собственика или за договаряне на конкретни ограничения с ползвател, в рамките на които да се стеснят неговите правомощия при ползване на обекта. Законите ограничения всъщност създават рамката, в която страните договарят.

Правата и задълженията на арендодателя са анализирани като се започва от основното негово право по договор за аренда - да получи арендното плащане, което е корелативно свързано със задължението на арендатора за заплащане на рента, изразяваща се във възнаграждението за ползвания обект и придобития резултат, съгласно установения ред и начин на плащане. Задължението за плащане е част от *essentialia negotii* на договорите за аренда в земеделието. Независимо, че престацията се определя като "плащане", направи се уточнението, че арендното възнаграждение може да бъде уговорено освен в пари, също и в натура – земеделски продукти (чл. 8, ал. 4 ЗАЗ), или като комбинация от двете форми на овъзмездяване. Обсъдени са вариантите за определяне на арендното плащане, както и сроковете за неговото изпълнение. Във връзка с периодичния характер на плащането е обсъдено Тълкувателно решение № 3 от 18.05.2012 г. на ВКС по т. д. № 3/2011 г., ОСГК относно определението на понятието "периодично плащане". Отделено е място и на една особеност на част от арендните плащания – необлагаемостта на доходите от арендуването на земеделска земя. За това законодателно решение водещ е не видът на сделката по отдаване за ползване, а обектът. Необлагаеми са както доходите от отдаване на земеделска земя под аренда, така и отдадените под наем или други възмездни отношения. Данъчната "привилегия" не се отнася за доходите от стопанска дейност като търговец по смисъла на ТЗ, включително като едноличен търговец, или физически лица, регистрирани като тютюнопроизводители и земеделски производители по чл. 26 ЗДДФЛ. Изключени от този по – благоприятен данъчен режим остават недвижимите и движимите вещи за земеделското производство.

Анализирана е хипотезите на парично и натурално задължение, уговорено в полза на трето лице, при какви условия и от кой момент то придобива правото да получи облагата. На следващо място разисквайки проблематиката на правото да се получи арендното плащане е разгледана възможността то да бъде цедирано на трето лице. Обсъдено е правото на търговски законен залог за обезпечаване вземанията на арендатора по договора. Друго правомощие на арендодателя е да извършва действия по запазване и поддържане обекта на договора. В последователност са разгледани правото да преглежда водения от арендатора дневник и да следи изискванията при ползването на обекта. На следващо място арендаторът има право да бъде уведомен от арендатора за всички права, претендирани от трети лица върху обекта на арендата, както и за всички появили се впоследствие недостатъци и необходимостта от вземане на мерки за предпазване на имота от повреждане и унищожаване, както и в последна сметка да прекрати договора.

Относно задълженията на арендодателя, акцентът е поставен на задължението му да предаде обекта на договора за ползване на арендатора в надлежно състояние, в срока, който е уговорен, като осигурява спокойното и безпрепятствено упражняване правата на арендатора за целия период на арендата. Дискутирани са проблемите на изпълнението, и тежестта на разноските по предаването. Анализирани са случаите, когато обектът не е предаден в състояние, в което да е годен да бъде използван по предназначението си и страда от недостатъци и възможностите пред арендатора в този случай. Обоснована е практическата ползност на съставянето на опис, предвиден диспозитивно в ЗАЗ. Върху арендатора, когато е собственик на арендувания обект пада и задължението за заплащане на данъци и такси, свързани с имота/вещта. Изброени са

задълженията за уведомяване в случай на разпореждане с обекта на договора, задължението да заплаща подобренията и необходимите разноски и съдейства за снабдяване с различни документи.

В труда са обсъдени *правата и задълженията на арендатора* - основното и специфичното му право да ползва обекта и придобива в собственост плодовете от нея. Дискутиран е моментът на придобиването и различните хипотези, при които това право не възниква. Обоснована е тезата за придобиване на добивите на оригинално правно основание по чл. 78 ЗС. Приема се, че лишаването на арендатор от правото да извлича полезните свойства и реализира продукцията от вещта има характер на пропусната полза. Разгледано е и правото му на самостоятелна защита като ползвател на обекта. Анализирани са правото му да прави подобрения в чужд имот, условията при които това е допустимо, както и правата му на подобрител. Дава се приоритет на арендодателя, готов да заплати за направените подобрения с цел да ги задържи и избегне вдигането им от арендатора. По отношение на договора за аренда на земеделска земя е разгледано и правото да се получи подпомагане от ползвателя. Сред правата на арендатора е отделено внимание и на правото му да преарендува обекта на договора, ако такова изрично му е дадено, тъй като то не произтича *ex lege*. В заключение е направен критичен анализ на отмененото право на изкупуване в полза на арендатора. Изложени са съображенията на автора против подобна норма. Задълженията на арендатора са представени в определена последователност - да заплаща дължимите арендни плащания и точното им изпълнение с оглед вида на престацията, да полага дължимата грижа на добрия стопанин и да не уврежда обекта на договора. Ако с договора това не е изключено изрично, в ЗАЗ е предвидено диспозитивно и задължението на арендатора да застрахова за своя сметка приетите по опис сгради, инвентар и животни, както и привнесените вещи и добивите. Действията по текущото поддържане на имота, респ. вещта, са също в тежест и за сметка на ползвателя, като същият трябва да търпи и действията, предприемани от арендодателя за поддържане и запазване обекта на договора. Задължение на арендатора е да осигурява достъп или да предоставя обекта на разположение на арендодателя. Анализирани са и отношенията, които могат да се породят при и във връзка с направените подобрения. Споменато е и задължението му при появили се недостатъци на имота, респ. на вещта незабавно да уведоми арендодателя за вземане на адекватни мерки по предпазването му. Препоръчва се да се предвидят мерки за защита в случай, че той не изпълни това нормативно изискване като се предлага да бъде въведена една санкционна разпоредба, която ще има стимулиращо действие. На последно място е разгледано задължението на арендатора да върне арендувания обект и реда, по който става това.

Изложена е и проблематиката за *изпълнението* на договора преди да е поставен въпросът за неизпълнението като нетипична форма на развитие на отношенията по него. Изпълнението от страна на арендодателя се поставя в зависимост от обекта на договора за аренда в земеделието, който определя и престацията му. Проследен е целият комплекс от действия, които той трябва да предприеме с оглед точното изпълнение на поетите с договора задължения. На следващо място е разгледано и изпълнението от страна на арендатора в светлината на характеристиката на договора като такъв с продължително изпълнение и оттам и престацията му не е еднократна, а периодична. Внимание е отделено и на изпълнението на договора от правоприемници на страните, които при определени обстоятелства встъпват в качеството на страна. Изяснени са

хипотезите при които е възможно да настъпи правоприемство на страната на арендодателя и на арендатора.

Параграф втори е посветен на *действието на договора за аренда в земеделското спрямо трети лица*. На първо място това е вписването на договора и неговата регистрация в Общинската служба “Земеделие”. По тълкувателен път е изведен изводът, че вписването на арендния договор в Агенция по вписванията не е задължително от гледна точка на неговото действие и поради това не е условие за неговата действителност.

На регистрация подлежат всички арендни договори, не само тези с обект земеделска земя а и за недвижими имоти и движими вещи. Съдията по вписванията може да откаже вписване поради липса на форма, на нужното съдържание на подлежащия на вписване акт, но няма компетентност да се произнася или да отказва вписване поради материалноправни несъответствия от типа “невъзможен предмет”, “спорно право” и т.н. В случай на отказ за вписване е аргументирана тезата, която признава правото на нотариуса да обжалва отказа на съдията по вписванията, тъй като има правен интерес. Поставя се и въпросът дали при сключен анекс към договора за аренда, следва да се приложат правилата за договора за аренда и по – конкретно, дали следва отново да се приложат скици за имотите, които са обект на договора. Възприето е, че представянето на скица не е поставено като условие за вписване на анекса към арендния договор и е недопустимо разширително тълкуване на разпоредбата на чл. 18, ал. 1 от ЗАЗ.

В параграфа се обсъжда въпросът за противопоставимостта на договор за аренда спрямо трети лица. Отбелязва се, че вписването няма отношение към действителността на сделката и че то има оповестителен характер. Приема се за безспорно т.нар. защитно действие на вписването. Анализирани са хипотезата на чл. 17, ал. 2-6 ЗАЗ доколкото вписването играе важна роля и за развитието на отношенията между страните и за желанието на законодателя да защити в максимална степен правата на арендатора, правеейки ги в достатъчен срок противопоставими на трети лица – последващи приобретатели. Освен на приобретателя на правото, договърът за аренда ще е противопоставим при същите правила и по отношение на последващ носител на ограничено вещно право върху арендвания обект на договора ако упражняването им би ограничило правата на арендатора.

В **Параграф трети** се разглежда материята на *неизпълнението* на договор за аренда. Посочени са общите възможности на кредитора при неизпълнение. Отчетена е невъзможността ЗАЗ да уреди всички възможни случаи на неизпълнение. Анализирани са разпоредбите на чл.23, ал.1 и ал.4 ЗАЗ, регламентиращи отговорността на арендодателя по договор за аренда за недостатъци на отдадения под аренда обект, които го правят изцяло или отчасти негоден за ползване. Обсъждат се специфични за арендата случаи на неизпълнение. Приема се, че за вреди, причинени от трети лица ще се носи деликтна отговорност като отговорността на третото лице може да ангажира както арендатора, така и арендодателя, в зависимост от това кой търпи вредата от действията му и чие е благо, което бива накърнено.

ЗАЗ не предвижда особени правила за неустойките и лихвите по договори за аренда. Приложими са изцяло правилата на ЗЗД. Споделя се виждането, че страните могат да уговорят заместване на мораторната лихва с мораторна неустойка. Предвид

акцесорният ѝ характер, уговорката за неустойка ще бъде действителна доколкото е възникнало главното задължение.

Разгледани са случаи на *освобождаващи клаузи* по договори за аренда относими към т.нар. случайно или несъществено съдържание на договора, чрез които се уговаря съдържание на договора в отклонение с диспозитивна правна норма в полза на длъжника. Тази възможност е ограничена досежно освобождаването на арендодателя от отговорност за недостатъци на отдадената вещь както и правото на арендодателя да търси обезщетение по реда на гл. 5 ЗАЗ в случаите когато арендаторът не е уведомил своевременно арендодателя.

В заключение поставен е въпросът за *непреодолимата сила* в светлината на договорите за аренда в земеделието и основанията, на които може да са позове длъжникът. С оглед обектите на престациите, страните могат да се позоват на форсмажор на различни основания. Позовавайки се на непреодолимата сила длъжникът ще се освободи от отговорност поради липсата на вина за неизпълнението. Предмет на авторския анализ са отношенията между страните като последица от непреодолима сила и позоваването на нея като основание за прекратяване на договора.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА ЗА АРЕНДА В ЗЕМЕДЕЛИЕТО.

Последната глава от изследването обхваща проблемите, свързани с изменението и прекратяването на договора за аренда. **Параграф първи** е посветен на *изменението на договора*: за изменението по взаимно съгласие на страните, при стопанска непоносимост, промяната на страните, изменението на срока на действие на договора. Извън тези разпоредби, мислими са всички възможности за изменение на облигационното отношение, за които страните се споразумеят и скрепят споразумението в нужната за неговата действителност форма. Предвид сравнително дългосрочния характер на договора за аренда, въпросът за неговото изменение и актуализиране се поставя като един от основните пред страните. Изтъква се, че от практическа гледна точка би трябвало да се предвиди и договорна възможност за анексиране на сключения договор в съответствие с изискванията на чл. 20а, ал.2 ЗЗД. Хипотезите за възможно изменение са трудно изброими на практика, но отчита се, че те могат да засягат всяка част на договора, да го допълват или изключват без да се нарушават или заобикалят императивни норми на закона, както и права на трети лица, придобити преди вписване на изменението. Приема се, че с анекс не може да се преуреждат минали положения и че действието на изменението е *ex nunc*.

Обсъжда се възможността за изменение на договора *по съдебен ред* при стопанска непоносимост, получил своята специална (по отношение на чл. 307 ТЗ) уредба по ЗАЗ във връзка с арендните договори. Правилото *clausula rebus sic stantibus*, според което в случай че се променят условията, при които е сключен договорът, изисква да се измени и самият договор с цел да се премахне нарушената еквивалентност, установена

между страните. Обосновава се необходимостта от специалната норма на чл. 16 ЗАЗ като мотивите са основно в посока на продължителността на договорите за аренда, както и множеството фактори – природни, икономически, финансови и др. В съпоставителен план са разгледани и общата и специалната разпоредба и специално се изтъква чуждо на ТЗ ограничение, а именно че изменението на основание чл. 16, ал. 1, изр. 2 ЗАЗ не може да засяга уговорения срок на договора. Посочва се, че за разлика от ТЗ, който не предвижда ограничения по отношение исканията за изменение на условията по договора, ЗАЗ въвежда още едно ограничение за страните по арендния договор – те не могат да сочат като основание за изменение на арендното плащане увеличаването или намаляването на добивите от обекта на договора. Посочена е празнота в закона, касаеща последиците от липсата на отговор по смисъла на ал. 4 на чл. 16. Направен е опит да се даде отговор на въпроса за изменението на договора, когато обектът на договора е съсобствен обосновано е становището, че е достатъчно изявлението само на един от тях - по аналогия на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ. Поддържа се тезата, че не може страна по договора да се позове на стопанската непоносимост, когато след настъпване на обстоятелството, което трайно е изменило някое от предвидените в договора условията, страните са постигнали нова договореност, с която са уредили последиците от съответното събитие. Приема се, че трайно изменените обстоятелства трябва да следват сключването на договора. Отграничени са случаите на “нормалния стопански риск”.

Поставят въпросите за *действието на изменението* на договора между страните и спрямо третите лица. В отношенията между страните са разгледани хипотезите на изменение, поставено под срок или условие. Отбелязва се, че единствено изменението, касаещо срока на договора за аренда подлежи на вписване, с оглед на неговата противопоставимост. Това нормативно решение е обект на критичен анализ с оглед това, че всяко изменение на договора би трябвало да подлежи на вписване с цел да са известни отношенията по него. С оглед практическата нужда и целесъобразност от подобно решение, предлага се *de lege ferenda* да се установи изискването формата на договора по смисъла на чл. 3 ал. 1 ЗАЗ да се приложи за всички последващи изменения, постигнати със съгласие между страните, с оглед постигане на охранителните функции на вписването.

Разгледани са различните *форми*, при които може да се стигне до изменение на страните и особено възможностите за правоприемство, съответно на страната на арендатора и на арендодателя предвид диспозитивното правило за заместване на арендатора от неговите правоприемници. Обсъдена е и хипотезата при търговскоправно качество на арендатора. Разисквани са въпросите на изпълнението от правоприемниците, отговорността им, направени са някои предложения за санкционни последици в случай на несвоевременно уведомяване за настъпило заместване. Разгледани са и случаите когато арендатор е юридическо лице в различните възможните форми на преобразуване. Критично, с оглед равнопоставеността на страните, е обсъдена императивната норма, уреждаща заместването на страната на арендодателя и са обсъдени хипотезите на правоприемство и противопоставимостта на договора, както и на задължението на арендодателя за уведомяване на арендатора за станалото заместване и на значението на това уведомяване.

Друг проблем е възможността за *цедиране* на права по договора. Предвид това, че договорите за аренда са с продължително изпълнение, следва да се има предвид, че

на практика цедентът няма да е изпълнил задълженията си по договора без това да е пречка за цедиране на правата му. Посочени са конкретни изключения за определен кръг субекти, които не могат да цедират правата си по договори за аренда (чл. 11, ал. 3 ЗАЗ). Анализирани са правоотношенията между арендатора, арендодателя и цесионера и отговорността на всеки от тях. Разгледан е и въпросът за *рефлексното действие* на цесията по отношение на арендодателя както и хипотезата на договорно уговорена непрехвърлимост на права, което задължение не е спазено. Обсъдени са възможни варианти за противопоставимостта на цесията.

Следваща хипотеза предмет на разглеждане е тази на *залог на правата на арендатора* при който е предвидено изискване за съгласие на арендодателя и важи ограничението по чл. 11, ал. 3 ЗАЗ. Предвид липсата на практически смисъл да бъдат обезпечавани със залог вземания до 5 лв., то на основание чл. 156, ал. 2 ЗЗД се приема, че договорът за залог на права на арендатора по договор за аренда следва да се сключи в писмена форма, с достоверна дата и “означение на вещите и вземането” за неговата противопоставимост на трети лица. Анализирани са и проблематиката с реализацията на правата на заложния кредитор, който в случай на неизпълнение на задълженията на залогодателя, може да се удовлетвори по правилата на чл. 507 и сл. ГПК. Отбелязва се и близостта на отношенията с тези при цесия. Приема се, че правата на арендатора биха могли да бъдат и предмет на особен залог по смисъла на ЗОЗ. Обсъдена е и хипотезата на изменение по чл. 37, ал. 2, т. 1 ЗСПЗЗ.

Друга възможност за изменение на страна по договор за аренда е *поемането и заместването в дълг*. Обсъждайки приложимостта на чл. 101 ЗЗД и възможността за встъпване в дълг, от една страна се приема, че не следва нормата на чл. 11, ал. 1 да се тълкува разширително и изрично да се иска съгласието на арендодателя за встъпването в дълг. От друга страна, ако законодателят иска да утвърди арендата като договор, който се влияе от личните качества на арендатора, се предлага предвиждане на специална разпоредба, която да предпоставя съгласието на арендодателя за встъпването в дълг. Разгледани са въпросите на правоотношенията при заместване в дълг (чл. 102 ЗЗД), при което досегашният длъжник се освобождава от задължението си. Обсъдени са проблемите при *новиране* в случаите на субективна новация и е направено отграничение от заместването в дълг. Във всички хипотези приложение намират правилата на общото гражданско законодателство. Това не са отношения, които разкриват някаква специфика с оглед на арендните отношения, поради което са посочени само като възможност.

По отношение на изискванията за вписване на измененията на договорите за аренда са направени препоръки за въвеждане на изискване за вписване на всички изменения, като се отчита обстоятелството да не се “отежнява” излишно процедурата по изменение на договорните отношения.

В **параграф втори** е изследван проблемът на *прекратяване и разваляне* на договора за аренда в земеделието като общо понятие. След обсъждане на общотеоретичните въпроси, разгледани са различните основания за прекратяване. Изтичането на срока по договора е обичайният начин за прекратяването му, ако той е срочен. Приема се, че настъпването на смърт има значение на срок за пожизнените арендни договори. Разгледани са и случаите на договори, сключени под прекратително условие като в този случай приложение намират изискванията на чл. 29 ЗАЗ. Изрично се

посочва, че прекратяването на договора на това основание не е свързано с неизпълнение или недобросъвестно поведение на някоя от страните. Отчетено е и значението на срока и действието му за брой стопански години, с което законодателят вероятно е установил възможност за защита на арендатора, който с оглед цикъла на обработка и реализация на продуктите, трябва да освободи обекта на договора.

Разгледана е хипотезата на прекратяване на аренден договор по *взаимно съгласие* на страните, възможността за което е в основата на принципа за договорната свобода на страните. Анализирани са необходимостта от форма за действителност на съгласието - писмена с нотариално удостоверяване на подписите без да се изисква едновременност на волеизявленията. Въпросът е разгледан и в светлината на чл. 292, ал. 1 ТЗ относно случаите, когато предложението се отправя до търговец, с когото има аренден договор и предложителят е в трайни търговски отношения. Не се приема за възможно прекратяването на договора по взаимно съгласие с конклюдентни действия, в какъвто смисъл е императивната норма на чл. 27, ал. 1, т. 3 ЗАЗ. Обосновава се необходимостта от вписване в нотариалните книги и регистрацията в ОСЗ и на прекратяването на договора за аренда на земя предвид съществуващата различна правна регламентация за земята и останалите обекти, които могат да са обект на аренда по смисъла на чл. 1, ал. 3 ЗАЗ. Не може да бъде вписано с мълчаливо съгласие, изразено чрез конклюдентни действия.

Едностранното предизвестие за прекратяване на договор за аренда в земеделието е изключение от правилото на чл. 20а ЗЗД и намира приложение само в предвидените от закона случаи. В отграничение от други способности за прекратяване и разваляне на договора, в този случай не става въпрос за неизпълнение от някоя от страните, а прекратяването на облигационната връзка е поставено в зависимост само от волята им, при наличие на останалите нормативни изисквания. Основанията, на които договорът за аренда в земеделието може да се прекрати с едностранно предизвестие са сведени до три уредени в ЗАЗ случая: а/ разпоредбата на чл. 29 ЗАЗ регламентира случаите на договор за аренда, сключен без определен срок, да бъде прекратен едностранно от всяка една от страните с едностранно предизвестие. Подробно са изложени изискванията, на които трябва да отговаря предизвестие – да е направено от страна по договора; да е спазена писмената формата с оглед на неговата действителност и да е отправено до другата страна след изтичане на четвъртата стопанска година от действието на договора. Направен е извод за неприложимостта на това основание за прекратяване към срочните арендни договори в т.ч. и към пожизнените, дори и да има уговорка, която да го допуска. Обсъдени са възможностите от тази разпоредба да се ползват и трети лица, напр. съпруг по отношение на арендувани обекти – СИО. Обсъждат се условията относно времето и сроковете, в които се отправя предизвестие и е направен извод за минималния срок на действие на безсрочен договор, прекратен на това основание. б/разглежда се предвидената в чл. 29, ал. 3, изр. 1 ЗАЗ възможност, дадена единствено на арендатора, в случай на трайна нетрудоспособност. в/на последно място в хипотезата се разглежда правото на наследниците/правоприемниците с едностранно предизвестие да прекратят договора.

Следващо диспозитивно прекратително основание е настъпила *смърт, респ. прекратяване на арендатора*. Анализирани са двете възможни хипотези: а/ ако по договора е предвидена уговорка за продължаването му при заместване на арендатор -

ФЛ – той се замества от наследниците си, а прекратеното поради вливане, сливане или разделяне ЮЛ – от ЮЛ - негов правопримемник и б/ при липса на уговорка за продължаване на договора и след смъртта на арендатора. Разпоредбата не е “огледална”, тя дава правомощия само на страната на арендатора. Неговите наследници ще решат дали да встъпят в договора на мястото на своя наследодател, или не. Трябва да се отчита възможността, страните да могат да уговорят последици, каквито намерят за добре, с цел да уредят облигационното отношение. Разгледани са и случаите на прекратяване по други причини, непосочени в чл. 27 ЗАЗ. Изследван е въпросът за действието на договора при погасяване на ограниченото вещно право на ползване на ползвателя като страна и се дава аргументиран отговор в полза “надживяването” на арендните отношения над вещното право. Във връзка с разглеждания проблем е обсъдена и съдбата на договора в случаите на публична продажба на обекта – въпрос, който е от особена важност с оглед неговата практическа значимост.

Един от способите за едностранно прекратяване на двустранен договор, приложим в случаите на неправомерно развитие на облигационните отношения, в т.ч. и на договора за аренда в земеделието, е в случаите на *виновно неизпълнение*, което дава възможност на другата, изправната или готова да се постави в състояние на изправност страна, да прекъсне облигационната връзка като развали договора. Прекратяването на договора чрез разваляне по правило става извънсъдебно, и то също подлежи на вписване в нотариалните книги и на регистрация в съответната ОСЗ (арг. от чл. 27, ал. 2 ЗАЗ). В случаите на извънсъдебно прекратяване на договора, предизвестие, отправено до неизправната страна, следва да съдържа и срок, в който да се изпълни, с изричното предупреждение, че ако не последва изпълнение, договорът ще се счита за развален. Специалният закон е уредил изчерпателно хипотезите в императивната разпоредба на чл. 28, ал. 2 ЗАЗ, при които развалянето на договора за аренда в земеделието следва да стане задължително по съдебен ред: това са случаите, когато 1) договорът е сключен за срок по – дълъг от 10 години, или 2) е сключен пожизнено. Анализирани, с оглед възможността за разваляне по съдебен ред или извънсъдебно, е и хипотезата при безсрочните арендни договори и се приема, че това следва да стане извънсъдебно. Посочени и разискани са условията, при наличие на които арендодателят може да развали договора, а от друга страна липсата на специални изисквания за разваляне на договора от страна на арендатора. Разгледан е и въпросът за момента на прекратяване на договора в случаите на извънсъдебно разваляне предвид това, че той е с продължително изпълнение. Обсъдени са хипотези при цесия, наследяване, както и въпросът за частично разваляне.

Последното, предвидено в ЗАЗ основание, се отнася само за един вид договор за аренда, а именно за договора за аренда на земеделска земя. Законодателят изрично е предвидил, че тяхното прекратяване е възможно, когато обектът на договора бъде *отчужден* за държавни, респ. общински нужди по реда на Глава трета ЗДС (вж. чл. 32 и 42а) или ЗОС (чл. 21). Обектът е отчужден с цел да се задоволят обществени нужди и собственик става държавата, респ. общината. Тези нужди не включват придобиването на земя с цел отдаването ѝ под аренда, затова няма как да се осигури в този случай правото на арендатора да ползва арендувания обект. За това арендодателят няма вина, поради това договорът се прекратява *ex lege*, т.е. по силата на закона. Законодателят не е предвидил продължаване на действието на договора до края на стопанската година, както е постъпил в останалите случаи, с което се цели да опазят правата на арендатора

до прибиране на реколтата и завършване на стопанския цикъл. Това разрешение кореспондира с целите на отчуждаването. Обсъден е и въпросът дали имотът, с който бъде обезщетен собственикът “автоматично” ще замести досегашният обект на договора за аренда. Направено е предложение с оглед бъдещи законодателни промени да се предвиди в случаите на отчуждаване, да се изплаща обезщетение и на ползвателя и по – конкретно на арендатора.

Посочени са *специфични основания* за прекратяване на договора за аренда, предвидени по ЗСПЗЗ, отнасящи се единствено до арендни договори с обект земеделска земя. Тук попадат хипотезата на влизане в сила на решение за уедряване на имота по чл. **37е, ал. 7 ЗСПЗЗ** при влязъл в сила план за земеразделяне, когато същите бъдат изменени за създаване на уедрени поземлени имоти със заповед на министъра на земеделието и храните. В този случай договорът се прекратява на 1. октомври след влизане в сила на решението. Той не “прехвърля” действието си върху уедрените земи (т.е. в новите граници). Приема се, че в тези случаи следва арендаторът трябва да бъде уведомен за това обстоятелство, тъй като това е процедура, инициирана от собственика на земята. Отговаря се и на въпроса за действието на договора за аренда когато само част от обектите по него са уедрени впоследствие земеделски земи. Друго основание за прекратяване е това по **чл. 37л., ал. 2 ЗСПЗЗ** относно договори за аренда по чл. 37и, ал. 12 за отдаване по реда на чл. 24а, ал. 2 ЗСПЗЗ на пасища, мери и ливади от ОПФ и ДПФ на собственици и ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни. Приема се че това искане за прекратяване няма безусловен характер и то може и да не бъде уважено. Ако все пак се уважи, то това може да стане и преди изтичане на 5 годишния срок и ще има прекратително действие от момента на влизане в сила на заповедта на съответния орган. На последващо място като основание внимание заслужава и прекратяването по реда на **чл. 37л, ал. 3 ЗСПЗЗ**. Договорът ще се счита за прекратен след издаване на решението на ОЗС, но ще има действие до края на стопанската година, в която е издадено, т.е. до 1-ви октомври.

Разгледан е въпросът за *вписване на прекратяването* на арендния договор. За разлика от изискването на чл. 3, ал. 1 ЗАЗ за вписване на всички договори за аренда, прекратяването му по аргумент от чл. 27, ал. 2 ЗАЗ, подлежи на регистрация в съответната общинска служба по земеделие независимо на кое от основанията по ал. 1 е прекратен, а на вписване в нотариалните книги само когато се касае за договор за аренда на земя. Това автоматично изключва възможността за вписване на прекратяването на договор за аренда с обект недвижими вещи за земеделското производство, различни от земята. Застъпва се становището, че на вписване подлежи факта на прекратяването на договора, а не изявлението или основанието, послужило за това. Отбелязва се, че самото вписване не прекратява договора, а има само оповестително действие. Обсъжда се кой е легитимиран да подаде заявлението за вписване както и правомощията на съдията по вписванията в това производство. Направен е и критичен анализ на противоречива съдебна практика за съдилищата по проблемите на вписване на прекратяването на арендните договори. Анализирани са и промените след приемането на Тълкувателно решение № 7 от 2013 г. на ОСГТК на ВКС. От направеното логическо и граматическо тълкуване на разпоредбата на чл. 27, ал. 2 ЗАЗ се право извод, че първо следва да се извърши регистрация на прекратяването на договора в съответната общинска служба по земеделие и след това се извърши вписване в нотариалните книги (така и в Определение

№ 763 от 26.11.2013 г. по гр.д. № 6837/2013 г., Г. К., IV Г. О. на ВКС). С оглед практическата насоченост на работата е обсъдено по отношение на всяко от основанията за прекратяване на договор за аренда, кой точно акт подлежи на вписване, тъй като за всяко от основанията той ще е различен.

Параграф трети в заключение на изложението и като негово логическо продължение изяснява правните последици от прекратяването на договор за аренда в земеделието. Първата и най – важна последица от това е, че няма основание обектът на договора да остане в държане на арендатора. Направено е предложение, тъй като законодателят не е уредил изрично право на задържане в полза на арендатора на движима вещ, което *de lege ferenda* е удачно да се предвиди, с цел арендаторът да бъде обезпечен в случай на извършени подобрения, причинени вреди от вещта или действия по запазване обекта на договора.

Обсъдени са и правните последици от прекратяването за третите лица и в частност за преарендатора. Анализира се и въпросът за противопоставимостта на прекратяването спрямо трети лица. Констатирана е непълната законодателна регламентация на отговорността при прекратяване на договора за аренда, което създава множество противоречия в практиката и поставя страните в неравностойно положение. С оглед на бъдеща законодателна промяна, в текста се предлага да се предвиди възможност и трето лице да прибере реколтата, като се намери справедлив начин за разпределяне на печалбата след приспадане на разходите.

В заключение се аргументира ползата от арбитражна клауза по договорите за аренда. Предложен е и кратък анализ на производството по медиация като възможен и приемлив с оглед възникващите в практиката проблеми способ за решаване на спорове, произтичащи от договори за аренда. С оглед сравнително по – бързата процедура, медиацията е добра възможност и за двете страни по арендния договор предвид сравнително голямата продължителност на договора и нуждата отношенията да се разрешават в кратки срокове.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключението са систематизирани по-важните теоретични изводи от изследването и са направени някои конкретни предложения *de lege ferenda* за оптимизиране на уредбата на арендата в земеделието. Посочени са и по – съществените приноси моменти както и перспективите за използване на изследването в практиката.

СПИСЪК НА ИЗПОЛЗВАНАТА ЛИТЕРАТУРА:

Изготвената библиографската справка съдържа използваните и цитирани в дисертационния труд източници – общо 135 на български и чужд език. Списъкът включва книги, монографии, учебници, статии, студии и речници.

Неизчерпателно са изброени и използваните интернет източници с посочване на електронния адрес.

IV. ПО – ВАЖНИ НАУЧНИ ПРИНОСИ

- ❖ Независимо от други научни публикации, в дисертацията е направено цялостно научно изследване на множество въпроси, свързани със сключването, действието и прекратяването на договора за аренда.
- ❖ Направен е критичен анализ на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ като се прави конкретно предложение нормата да препраща към правилата на чл. 32 ЗС.
- ❖ Дисертацията има и подчертана практическа насоченост като дава отговори на проблеми, които практиката поставя или може в бъдеще да постави за решаване.
- ❖ Отделено е специално внимание на възможността, необходимостта и последиците от сключване на предварителен договор за аренда, което е новост по отношение на арендните отношения.
- ❖ Направено е конкретно предложение за въвеждане на максимален срок на договора за аренда като е обоснована практическата полезност на едно такова нормативно решение.
- ❖ Направен е опит да се отговори на въпросите, поставени по образуваното ТД № 2/15 на ОСГТК на ВКС и най – вече дали да се ограничи възмездното отдаване на земеделска земя само до договора за аренда, т.е. да се изключи възможността за сключване на договор за наем на земеделска земя. Застъпено е становище в подкрепа възможността земеделските земи да могат да бъдат обект не само на аренден, но и на наемен договор, както е и до момента.
- ❖ Значително внимание е отделено на спецификата на обекта на договора – земеделската земя с оглед нейното придобиване, ограниченията. В контекста ограниченията, поставени при ползването на земите е разгледан и въпросът за ограниченията, поставени от екологичната мрежа “Натура 2000”
- ❖ Предложение да подлежат на вписване всички случаи на изменение на договора предвид възможността за противопоставимост спрямо трети лица, а не както е до сега само изменението по отношение на срока.

**V. СПИСЪК С НАЧУНИ ПУБЛИКАЦИИ НА ДОКТОРАНТА ПО ТЕМАТА НА
ДИСЕРТАЦИОННОТО ИЗСЛЕДВАНЕ:**

1. **Николова, Г.** Правна характеристика на договора за аренда в земеделието. - В: Научен алманах на ВСУ "Черноризец храбър", Серия "Юридически науки и обществена сигурност". – Варна, кн. 10, 2008, с. 53 – 71. ISSN 1311-9222.
2. **Николова, Г.** Ограничения при придобиване право на собственост върху земеделски земи в България. - В: Сб.доклади от Лятна научна сесия на Юридическия факултет - 2011 "Правото в глобалния свят", ВСУ, Варна, 2012, с. 119 – 127. ISBN 978-954-715-567-1.
3. **Николова, Г.** Непреодолима сила при договор за аренда на земеделска земя. – В: Известия на Съюза на учените – Варна, Серия "Хуманитарни науки". – Варна, бр. 1, 2011, с. 94-96. ISSN 1310-6376.
4. **Николова, Г.** Ограничения, поставени пред собственика на земеделски земи в Република България. – В: Годишник на Варненски свободен университет "Черноризец Храбър". – Варна, т. XVII, 2011, с. 183 – 199. ISSN 1310-800 X.
5. **Николова, Г.** Стопанска непоносимост при договор за аренда на земеделска земя. – В: Научен алманах на ВСУ "Черноризец храбър", Серия "Юридически науки и обществена сигурност". – Варна, кн. 16, 2012, с. 46 – 52. ISSN 1311-9222.
6. **Николова, Г.** Права и задължения на собствениците и ползвателите на земеделските земи в РБ, попадащи в общеевропейската екологичната мрежа "Натура2000" – В: Юбилеен сборник по случай 100-годишнината от рождението на акад. Любен Василев и проф.д.ю.н. Живко Сталев и 90-годишнината от рождението на проф.д.ю.н. Витали Таджер "Развитие на правото в глобализацията се свят". С.: Феня, 2013, с. 503-512. ISBN 978-619-163-017-2.
7. **Николова, Г.** Между ограниченията и новите възможности при придобиването на земеделски земи. Договор за лизинг на земеделска земя. - В: Сб.доклади от Научна конференция, проведена в рамките на Лятната научна сесия на Юридическия факултет, катедра "Правни науки" във ВСУ "Черноризец Храбър". Серия "Юридически науки и обществена сигурност" – Варна, кн. 27, 2014, с. 293 – 303. ISSN 1313-7263.

ДОГОВОРЪТ ЗА АРЕНДА В ЗЕМЕДЕЛИЕТО

А В Т О Р Е Ф Е Р А Т

**НА ДИСЕРТАЦИОНЕН ТРУД ЗА ПРИСЪЖДАНЕ НА
ОБРАЗОВАТЕЛНА И НАУЧНА СТЕПЕН “ДОКТОР”**

Галина Иванова Николова

ДОКТОРАНТ НА САМОСТОЯТЕЛНА ПОДГОТОВКА

ПО ДОКТОРСКА ПРОГРАМА „ГРАЖДАНСКО И СЕМЕЙНО ПРАВО“

В ПРОФЕСИОНАЛНО НАПРАВЛЕНИЕ 3.6. ПРАВО

Научен ръководител: проф.д-р Симеон Тасев