

## **ДОГОВОР ЗА АРЕНДА – ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА. СЪПОСТАВКА С ДОГОВОРА ЗА НАЕМ НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ**

**Браян Златев**

*Русенски университет „Ангел Кънчев“*

**Резюме.** Текстът има за цел да запознае читателите с института на договора за аренда в земеделието. Извършен е анализ на законовата уредба на договора съгласно Закона за арендата в земеделието (ЗАЗ), както и съпоставката му с договора за наем по Закона за задълженията и договорите (ЗЗД). В изложението е разгледано Тълкувателно решение № 2/2015 от 20.07.2017 г., постановено по т.д. № 2/2015 г., на ОСГТК на ВКС, както и редица други съдебни актове на върховните съдилища.

*Keywords:* lease; rent; agreement; supreme court; cassation

### **1. Институтът на договора за аренда в земеделието**

С влизането в сила на действащия Закон за арендата в земеделието (ЗАЗ) от 1996 г. се даде подробна правна регламентация на договора за аренда, като институт в българското облигационно право. По този начин се предоставя възможност на страните (арендодател и арендатор) по договора да уредят свободно отношенията по повод ползването на арендувания обект. Съгласно разпоредбата на чл. 2, ал. 1 от ЗАЗ с договора за аренда арендодателят се задължава да предостави на арендатора за временно ползване обекта на договора, а арендаторът – да извърши определено арендно плащане. Ал. 2 от същия член гласи, че добивите от отдадените под аренда обекти стават собственост на арендатора от момента на отделянето им. Договорът предоставя специална защита на обществените отношения по предоставяне на ползването на земеделски земи, насочена към създаване на условия за по-ефективно използване на средствата за земеделско производство.

### **2. Обща характеристика на договора**

На базата на легалната дефиниция от ЗАЗ можем да изведем общата класификация на договора според традиционните деления на различните видове договори, познати ни от облигационното (договорното) право.

Договорът за аренда е *облигационен* по повод ползването на земеделска земя и/или недвижимите и движимите вещи за земеделско производство съгласно легалното определение в чл. 2, ал. 1 от ЗАЗ, като арендодателят предоставя временното ползване на обекта на договора, а арендаторът заплаща определено с договора арендно плащане. Той е *възмезден договор*. При него всяка от страните поема задължение за осъществяване на имуществена престация, а насрещната страна ѝ дължи имотна облага (Pavlova, 2002: 463). Арендодателят е длъжен да предаде на арендатора държането – фактическата власт върху обекта, да осигури неговото безпрепятствено ползване и да позволи на арендатора да извлича плодовете от него. Арендаторът, от своя страна, има две основни задължения. Първото от тях е да ползва арендувания обект на договора с грижата на добър стопанин съгласно определеното с договора предназначение, и второто е за заплащане на арендното възнаграждение. Договорът е *двустранен*, тъй като страните по него поемат насрещни задължения (Pavlova, 2002: 460). В защита на твърдението следва да отбележим възможността той да бъде развален по реда на чл. 87 от ЗЗД. При наличието на неизпълнение на договорно задължение изправната страна може да прекрати договора за аренда по общия ред на ЗЗД с предизвестие. Тази възможност обаче съществува дотолкова, доколкото в ЗАЗ не е предвидено друго. Договорът за аренда е *консенсуален договор*. За сключването му е достатъчно постигането на съгласие между страните, без да е необходимо извършването на допълнително фактическо действие. Договорът за аренда е *каузален договор*. Разграничението на договорите на каузални и абстрактни е в зависимост от това дали за валидността на съответната сделка се изисква наличието на основание. По-горе определихме договора като двустранен, а по правило основанието е характерно за двустранните договори. Договорът за аренда е *главен договор*. Неговото действие не се поставя в зависимост от други сделки. Също така е *комутативен*, тъй като страните по него знаят точно какво ще получат при упражняване на правата си и какво дължат при изпълнение на задълженията по тях. Арендният договор е договор *intuitu personae* (*с оглед личността*) по отношение на арендатора, тъй като правата и задълженията му не могат да бъдат прехвърляни на трети лица. Разбира се, от този принцип съществува и изключение. Съгласно разпоредбата на чл. 17, ал. 1 от ЗАЗ, ако изрично е уговорено в договора, наследниците, съответно правоприемниците на арендатора, ако той е юридическо лице, го заместват като страна в договора за аренда. Те са длъжни да уведомят незабавно арендодателя за настъпилото заместване и да му посочат определения свой пълномощник (Goleva, 2015: 345).

По отношение на делението на договорите на формални и неформални, следва да отнесем арендния договор към групата на формалните договори. Правната доктрина определя като формален този договор, за чиято дейст-

вителност е нужно спазването на определена предписана от закона форма. В този случай формата е елемент от фактическия състав на договора. Тази форма я наричаме “*ad solemnitatem*” или “*ad substantiam*”. В чл. 3, ал. 1 от ЗАЗ са въведени изискванията за форма, на които трябва да отговарят сключените договори. Съгласно разпоредбата арендният договор се сключва в писмена форма с нотариална заверка на подписите на страните. Неспазването на предписаната от закона форма е основание за обявяването му за нищожен на основание чл. 26, ал. 2 от ЗЗД. Договорът следва да се впише в службите по вписванията и да се регистрира в съответната общинска служба по земеделие. Самото вписване на договора за аренда в регистъра на съответната общинска служба има благоприятни гражданскоправни последици за арендатора.<sup>1)</sup> При вписването се представя скица на арендувания обект на договора, издадена или заверена от общинската служба. Обикновено вписването се извършва от арендатора, тъй като той се явява заинтересовано лице. Производството пред общинската служба е формално и не допуска преценка от страна на регистърния орган дали заявеният за регистрация договор е валидно сключен.<sup>2)</sup> Съгласно решение № 3910/2012 г. на Върховния административен съд (ВАС) на вписване в регистъра подлежи не само първоначалният договор за аренда, но и този, с който срокът на арендата се продължава. Според Върховния касационен съд (ВКС) вписването на договора в нотариалните книги не представлява елемент от фактическия състав на договора (няма конститутивно действие), но го прави противопоставим на трети лица, които придобиват права (вещни или облигационни) от същия праводател. Колкото до регистрирането на договора в общинската служба по земеделие и гори, следва да отбележим, че то няма правно значение за валидността и действието му.<sup>3)</sup>

### **3. Предмет на договора за аренда в земеделието**

Предмет на договора е облигационното право на ползване върху арендувания обект. Следва да отбележим, че договорът за аренда няма вещнопрехвърлително действие и с него не се създават, прехвърлят, изменят или прекратяват права на собственост и ограничени вещни права – право на строеж (суперфиция), право на надстрояване и пристрояване, право на ползване и сервитути. Чрез него единствено се създават облигационноправни връзки между земевладелеца (арендодателя) и земеползвателя (арендатора) (Nikolova, 2016: 14). Съгласно разпоредбата на чл. 1, ал. 3 от ЗАЗ обект на арендния договор са земеделската земя и/или недвижимите и движимите вещи за земеделско производство.

### **4. Права и задължения на страните по договора за аренда в земеделието**

Основното задължение на арендодателя по договора е да предаде на арендатора държането – фактическата власт върху вещта, да осигури нейното безпрепятствено ползване, както и да позволи на арендатора да извлича плодовете от нея. Арендаторът, от своя страна, има насрещното право да иска от него

да му позволи да получава плодовете, които дава вещта – обект на договора. Следва да отбележим, че по силата на договора плодовете не стават собственост на арендодателя, а на арендатора (арг. от чл. 2, ал. 2 от ЗАЗ). Това е изключение от общия принцип във вещното право, че собственикът на вещта е собственик и на плодовете, които дава.

Съгласно разпоредбата на чл. 6, ал. 2 от ЗАЗ, освен ако не е уговорено друго, арендодателят е длъжен да предаде на арендатора обекта на договора в състояние, което отговаря на ползването му по договора, и да го поддържа в това състояние за срока на арендата. Самото предаване следва да се извърши с протокол – опис, който се съставя и подписва от страните със сключването на самия договор. Опис следва да се състави и при връщането на обекта на договора при прекратяването на договора (арг. чл. 6, ал. 4, изр. 2). Законът гласи, че страните не могат да оспорват съдържанието на описа пред съда. Съставянето на такъв протокол-опис обаче не е основание за валидност на договора за аренда. Законодателят въвежда презумпция, че ако обектът не е предаден по опис, се предполага, че е приет в надлежно състояние. Тази презумпция обаче е оборима, като тежестта на доказване лежи върху онзи, който я оспорва.<sup>4)</sup>

Разпределението на разходите по поддържане на вещта принципно следва това при наемните правоотношения. Съгласно разпоредбата на чл. 7, ал. 1 от ЗАЗ текущото поддържане, наложило се поради обикновеното употребление на обекта на договора, включително на жилищните и стопанските постройки, пътищата, канавките, напоителните и отводнителните системи и на другите обслужващи обекти на договора съоръжения и ограждения, е за сметка на арендатора. Арендаторът също така е длъжен да плаща данъците и таксите, свързани с ползването на арендувания обект на договора, а арендодателят – данъците и таксите, свързани с неговата собственост (арг. чл. 7, ал. 2 от ЗАЗ). Съгласно нормата на чл. 12, ал. 2 от ЗАЗ арендодателят дължи и сумата, с която се е увеличила стойността на обекта на договора вследствие на извършените с негово съгласие подобрения.

Предвид факта, че най-често арендодателят е икономически по-слабата страна в арендното правоотношение, законодателят му е предоставил право на залог върху добивите от арендувания обект и привнесените вещи за обезпечаване на вземанията му по арендния договор за съответната година. Това право следва да се упражни по реда на чл. 310 – 314 от Търговския закон (ТЗ).

По отношение на арендатора, следва да отбележим, че той, от своя страна, има две основни задължения. Той е длъжен да ползва арендувания обект на договора с грижата на добър стопанин съгласно определеното с договора предназначение. Второто му основно задължение е за заплащане на арендно възнаграждение (Orsov, 2006: 21). Законът предвижда, че ако не е уговорено друго, арендното плащане се дължи в първия работен ден след изтичането на стопанската година. Самото плащане, от своя страна, може да бъде в пари,

натура или комбинация от двете. С цел защита правата на арендатора, когато е налице недобросъвестност от страна на арендодателя, законодателят урежда в тежест на последния една обективна отговорност за недостатъци. Съгласно разпоредбата на чл. 23, ал. 5 от ЗАЗ съглашението за освобождаване на арендодателя от отговорността за недостатъци винаги ще е нищожно. В случай че недостатъкът се дължи на причина, за която арендодателят отговаря, арендаторът също така може да търси обезщетение за вреди по общите правила за неизпълнение по ЗЗД.

### **5. Съпоставка между договора за аренда и договора за наем на земеделска земя**

Специфичният му обект, изрично определен в чл. 1, ал. 3 от ЗАЗ, е това, което го отличава от останалите облигационни договори. Както споменахме по-горе, обект на арендния договор могат да бъдат земеделската земя и/или недвижимите и движимите вещи за земеделско производство, включително селскостопански сгради, инвентар и домашни животни. Законната дефиниция на договора за аренда показва изключителната му близост с договора за наем. Въпреки своята близост обаче и двата договора имат съществени различия, поради което се е наложило и правната им уредба да бъде изложена в различни закони.

Първата съществена разлика между двата вида договор е по отношение на лицата, които имат право да ги сключват. Арендодател може да бъде само и единствено собственикът на земеделската земя, докато при договор за наем наемодател може да бъде и несобственик. Втората съществена разлика е по отношение на формата за действителност на двата договора. Договорът за наем е *неформален* – за валидното му сключване не е необходимо спазването на някаква форма (Kozhuharov, 2002: 208). Възможно е сключването му в устна форма. За разлика от наема обаче, договорът за аренда в земеделието е формален договор (арг. чл. 3, ал. 1 от ЗАЗ). Друго съществено различие между двата договора е срокът на действие. Разпоредбата на чл. 4, ал. 1 от ЗАЗ гласи, че договорът за аренда може да бъде сключен за най-малко 5 стопански години. Съгласно параграф 2, т. 3 от допълнителните разпоредби на ЗАЗ стопанската година е периодът от 1-ви октомври на текущата година до 1-ви октомври на следващата година. Договорът за наем, от своя страна, може да бъде сключен най-много за 10 години, а лица, които могат да извършват само действия по обикновено управление, могат да сключват договори за наем най-много за срок от 3 години (арг. чл. 229, ал. 1 и ал. 2 от ЗЗД).

Освен това различие между двата договора има и по отношение на обектите им. За разлика от наетата вещ, при ползването на която не се извличат добиви, при арендата обектът на договора трябва да бъде плододаваща вещ. Договорът за аренда се сключва с цел получаване на плодовете от дадена вещ,

за което се дължи и арендното възнаграждение. Договорът предпоставя преминаване на собствеността на отделените или новосъздадени плодове в патримониума на арендатора (арг. чл. 2, ал. 2 от ЗАЗ).

Възниква въпросът дали съществува правна възможност за сключването на договор за наем на земеделска земя, предвид наличието на специален закон (*lex specialis*). В свое решение от 2010 г. ВКС приема, че не се допуска сключването на друг, различен от изрично регламентирания в ЗАЗ, аренден договор при отдаването на земеделски земи за възмездно ползване. Както споменахме по-рано, договорът за аренда е формален договор. Той следва да бъде сключен в предписана от закона форма, неспазването на която води до недействителност на договора. В практиката се поставя въпросът дали е възможна конверсия на този недействителен договор за аренда в действителен договор за наем на земеделска земя. В това свое решение ВКС приема, че при недействителност на договора за аренда поради липса на форма не следва да се допуска конверсията му в договор за наем.<sup>5)</sup>

В друго свое решение Върховният съд приема, че земеделската земя може да бъде предмет на договор за наем, а липсата на предписана от закона форма по отношение на договора за аренда е основание за конвертирането му в договор за наем по смисъла на чл. 228 от ЗЗД.<sup>6)</sup>

През 2015 г. по искане на омбудсмана е образувано с разпореждане на председателят на ВКС тълкувателно дело № 2/2015 г. по описа ОСГТК на ВКС.<sup>7)</sup> Решението по делото гласи, че на задължително вписване подлежи и прекратяването на договор за аренда със срок до 10 години поради извънсъдебното му разваляне при неизпълнение на задължението за плащане с повече от три месеца. Предвижда се, че при развалянето му е необходимо пред съдията по вписванията да се представи акт (писмен документ), който материализира изявлението за разваляне на договора заради забава в плащанията на арендната вноска повече от три месеца, и да се удостовери достигането му до адресата. Прекратяването на арендния договор се регистрира в съответната общинска служба по земеделие след вписването му в службата по вписванията.

Върховните съдии определят договора за наем на земеделска земя като действителен, независимо че съществуват специални правила по ЗАЗ. По мнение на върховните съдии от ВКС разпоредбата на чл. 1, ал. 3 от ЗАЗ не регламентира земеделската земя или недвижимите и движимите вещи за земеделско производство да бъдат обект само на аренден договор и респективно предмет само на арендни правоотношения. В този смисъл, не се изключва възможността земята и вещите за земеделско производство да участват в гражданския оборот под различна правна форма от тази на договора за аренда.

Освен това в решението се отбелязва, че ако договор за аренда не е сключен в предвидената от ЗАЗ форма, той при определени предпоставки се кон-

вертира (превръща) в действителен договор за наем, стига да са налице предпоставките за конверсията.

## 6. Заключение

От изложеното дотук следва да се направи извод, че договорът за аренда по ЗАЗ може да съществува паралелно с договора за наем на земеделска земя по ЗЗД. Специалният закон (*lex specialis*) не изключва възможността на страните да сключат наемен договор. Правните субекти могат свободно да определят кое от двете съглашения в най-пълна степен ще обслужи и удовлетвори техните интереси. Тази възможност напълно съответства на един от основните принципи в гражданското право, а именно принципа за свобода на договарянето, прогласен в чл. 9 от ЗЗД (Kanev, 2016). В защита на това разбиране е и Тълкувателно решение № 2/2015, според което принципът на договорната свобода позволява и допуска обработването на земята да бъде и по силата на наемен договор. Приема се, че принципът не следва да търпи ограничаване с оглед липса на изрична разпоредба в специалния закон, която да определя изключителен способ за предоставяне на ползването на земеделската земя.

## NOTES/БЕЛЕЖКИ

1. Решение № 12188 от 19.10.2010 г. на ВАС по адм. д. № 4138/2010 г.
2. Решение № 3469/2012 на ВАС.
3. Решение № 703/2010 от 05.01.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1060/2009 г.
4. Определение № 12/2011 на ВКС.
5. Решение № 145 от 19.11. 2010 г. на ВКС по т. д. № 889/2009 г., II т.о.
6. Решение № 703 от 05.01.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1060/2009 г.
7. Тълкувателно решение № 2/2015 от 20.07.2017 г., постановено по т. д. № 2/2015 г., на ОСГТК на ВКС.

## REFERENCES/ЛИТЕРАТУРА

- Kozhuharov, A. (2002). *Obligatsionno pravo – Obshto uchenie za obligatsionното otноshenie*. Sofia: YurisPres. [Кожухаров, А. (2002). *Облигационно право – Общо учение за облигационното отношение*. София: ЮрисПрес.]
- Pavlova, M. (2002). *Grazhdansko pravo – obshta chast*. Sofia: Sofi-R. [Павлова, М. (2002). *Гражданско право – обща част*. София: Софи-Р.]

- Goleva, P. (2015). *Obligatsionno pravo*. Sofia: Nova Zvezda. [Голева, П. (2015). *Облигационно право*. София: Нова Звезда.]
- Nikolova, G. (2016). *Disertatsionen trud na tema "Dogovoriat za arenda v zemedeliето"*. Varna. [Николова, Г. (2016). *Дисертационен труд на тема „Договорът за аренда в земеделието“*. Варна.]
- Orsov, Z. (2006). *Disertatsionen trud na tema "Dogovoriat za arenda na zemedelska zemya"*. Sofia. [Орсов, З. (2006). *Дисертационен труд на тема „Договорът за аренда на земеделска земя“*. София.]
- Kanev, I. (2016). *Dogovoriat za naem na zemedelska zemya i vaprosat za konversiya na arenden dogovor v naemno saglashenie – predmet na talkuvatelno delo № 2/2015 g., OSGTK na VKS. Obshtestvo i pravo, 9.* [Кънев, И. (2016). *Договорът за наем на земеделска земя и въпросът за конверсия на аренден договор в наемно съглашение – предмет на тълкувателно дело № 2/2015 г., ОСГТК на ВКС. Общество и право, 9.*]

## THE NATURE OF THE LAND LEASE AGREEMENT AND ITS COMPARISON WITH THE RENTAL AGREEMENT OF AGRICULTURAL LAND

**Abstract.** The present article is aimed at acquainting its readers with the land lease agreement. The work contains a comparison between the land lease agreement and the rental agreement. The text examines Interpretative Decision No. 2/2015 of the Supreme Court of Cassation, as well as a number of other judicial acts of the Supreme Courts.

✉ **Mr. Brian Zlatev**

Angel Kanchev University of Ruse  
8, Studentska St.  
7017 Ruse, Bulgaria  
E-mail: damebra@abv.bg