

ЮЗУ „Н. Рилски“, Благоевград

СТАНОВИЩЕ

от доц. д-р Йордан Стефанов Баланов за дисертационния труд на Шейх Салем Абубакер Банафа на тема „Устройство на територията-сравнително-правен анализ по йеменското и българското право“ за получаване на образователна и научна степен „доктор“ по Гражданско и семейно право (научно направление 3.6 Право)

1. Шейх Салем Абубакер Банафа е роден на 9 април 1967 г. в Йемен. Завършил е университетското си образование в Софийския университет през 1995г. От 2013 г. е зачислен като редовен докторант по научната специалност Гражданско и семейно право“, професионално направление 3.6 Право, в катедра „Гражданскоправни науки“ на Правно-историческия факултет на ЮЗУ „Н. Рилски“ с научен ръководител проф., д.ю.н. Методи Марков. Докторантът е отчислен с право на защита.

2. Представеният за рецензиране труд представлява първото монографично изследване в българската правна доктрина, посветено на устройството на територията в двете държави-България и Йемен в неговия сравнително-правен анализ по йеменското и българското право, в което се изразява неговата новост. Актуалността на темата се предопределя от промените в нормативните уредби на устройството на територията, кадастъра и имотния регистър в тези държави и необходимостта от тяхното разглеждане и съпоставителен правен анализ. От гледна точка на йеменското право темата е актуална поради проблемите свързани с устройственото планиране и кадастъра, многообразието от документи за доказване на собственост върху недвижими имоти и компетентността при разпореждане с недвижими имоти в Йемен. В труда е направен историко-правен и сравнително-правен преглед на общите положения и различия в двете правни системи. Частично е разгледана и достъпната съдебна практика (решения на ВКС и ВАС), посветена на проблемите на кадастъра в България.

Дисертационният труд е в обем от 287 страници и съдържа: заглавна страница, съдържание, увод, изложение, което е структурирано в три глави, а главите в параграфи и подпараграфи; заключение, съдържащо резюме на получените резултати и предложения de lege ferenda; библиография. Трудът

отговаря на изискванията на чл. 27 ППЗРАСРБ. Авторефератът отговаря на основните научни и научно-приложни приноси. Авторът има две публикации по темата на дисертацията.

3. В глава първа е изследван произхода на кадастъра и регулирането на териториите и тяхното историческо развитие в градовете-държави от Месопотамия, в Древен Египет, Китай, Индия и Древен Рим. Обърнато е внимание на наченките на кадастъра в средновековна Англия, както и на първите кадастри в Австрия (през 17 в.), Миланското херцогство (през 18 в.), Франция (през 18-19 в.), Нидерландия (през 19 в.) и Германия (съответно отделните германски държави през 19 в.).

Авторът разглежда кадастъра в исторически план в два аспекта, като „финансов“ регистър, който е служил като база данни за данъчното облагане върху земята и като „правен“ регистър за собствеността и другите права върху земята. Той приема, че понятието кадастър по правило се свързва със собствеността върху земята и нейното ползване, а кадастърът представлява систематично описание на землените участъци в даден район. Проследено е накратко историческото развитие на нормативната уредба на кадастъра в България (в периода 1880г.-2000г.) и в Йемен (в периода 1893г.-2009г.). Представена е и действащата нормативна уредба на кадастъра, имотния регистър и устройството на територията в двете държави. В тази част докторантът дава понятия за кадастър и за устройство на територия в България, съответно Йемен, основани на действащото им законодателство. Под понятието кадастър в България той разбира описът, регистърът на поземлените имоти в дадена страна, включващ мащабно изображение на имотите с техните граници под формата на кадастрална карта или кадастрални планове с имената на отделните имоти, а неговото съдържание като съвкупност от основни данни за недвижимите имоти (местоположение, граници, размери).

Подчертавайки връзката между термина кадастър и понятието недвижими имоти, докторантът определя понятието кадастър като съвкупност от документи, регистър на поземлените имоти в Йемен съгласно йеменското право. Основавайки се на това, че кадастърът в Йемен е информационна система, авторът разглежда съдържанието на кадастъра в Йемен като отделни части-кадастрална карта, регистър на собствениците и фискален регистър, а под неговия обхват попадат данни за частната собственост на ФЛ и ЮЛ, за обществена собственост и зоните на ограничение.

В глава първа се разглеждат отделно органите на кадастъра в България, съответно Йемен и техните правомощия. Дисертантът дава отделни понятия за устройство на територията в България, съответно в Йемен, базирайки се на действащите нормативни актове. Следва да се отбележи, че понятието устройство на територията в България се разглежда в няколко аспекта (широк и тесен) като:

комплексна, многостранна дейност, насочена към организиране, опазване и възпроизводство на жизнената среда на човека, обхващаща два вида дейности-по използване, опазване и застрояване на поземлени имоти и по създаване на устройствени схеми и планове за реализиране; и като съвкупност от технически и административни дейности и актове по използване, опазване, застрояване, рекултивиране и благоустройство на поземлените имоти. Съобразно йеменското право се приема, че устройството на територията в Йемен представлява система от фактически и правни действия, които имат за цел да въздействат върху околната среда. Въздействието върху естествената среда се характеризира като целенасочено действие, поради стремежа си да обхване терени и територии в границите на държавата.

Глава втора от дисертационния труд е посветена на създаването и поддържането на кадастъра в България и Йемен. Авторът разглежда производството по създаване на кадастъра в България и анализира въпросите относими към определянето на граници на недвижимите имоти и одобряването на кадастралната карта и кадастралния регистър. Той споделя идеята кадастралната карта и кадастралните регистри да се създават чрез обединяване на съществуващи и нови данни. Като съществени признаци при създаването на кадастър или регистър за земята се определят установяването, разграничаването и заснемането на границите на всеки участък. Дисертантът разглежда производството по създаване на кадастъра в Йемен като проект, разделен на четири основни етапа-създаване на геодезическа мрежа, производство и поддръжка на мащабни изследвания, подмяна на съществуваща система за регистрация на документи и създаване на единна информационна мрежа от база данни. Той определя кадастъра в Йемен като набор от данни за поземлени парцели, сгради и техните собственици, включващ в себе си кадастрални карти и регистри. В тази глава е отделено внимание и на реда за допълване и изменение на кадастъра в България и Йемен.

Заслужава да се отбележи очертаването на връзката между кадастъра и имотния регистър в България, съответно Йемен, както и връзката между кадастъра в Йемен и кадастъра в Египет. Връзката между кадастъра и имотния регистър в България се характеризира като връзка между технически и юридически компоненти при съхранението и използването на данни за земята. Връзката между кадастъра и имотния регистър в Йемен се характеризира като интерактивен обмен на данни от една страна за вещните права върху имотите, а от друга страна за тяхното местоположение, граници и размер. Връзката между кадастъра и имотния регистър в Йемен и Египет се изследва и представя чрез влиянието на египетското законодателство върху йеменското право, както и чрез сходното значение на

термина кадастър като съвкупност от технически и инженерни данни в двете държави.

Глава трета, озаглавена „Устройство на територията“, е посветена на общите устройствени планове и тяхното изменение, подробните устройствени планове и застрояването в България и Йемен. Съобразно българското законодателство авторът разглежда системата от документи за планиране на пространственото развитие, определящото значение на подробните устройствени планове и техните задачи, видовете подробни устройствени планове, предпоставките за изменение на влезлите в сила общи устройствени планове. Споделено е разбирането за застрояването като разполагане и изграждане на сгради, постройки, мрежи и съоръжения в поземлени имоти, а застрояването в урегулиран поземлен имот се разделя на основно и допълващо.

В отделна част от тази глава се разглежда според йеменското законодателство съдържанието на общите устройствени планове и реда за тяхното изменение, органите в областта на устройственото планиране и тяхната компетентност. Обърнато е внимание на подробните устройствени планове, предпоставките и реда за тяхното изменение, на органите в областта на подробното планиране и тяхната компетентност. Дисертантът характеризира подробния устройствен план като графичен документ, който определя начина на застрояване и използване на конкретните поземлени имоти. Детайлно е разгледано застрояването в Йемен като процес, включващ три отделни етапа-на организационна подготовка, строителство и монтажни работи и основен период на строителство, издаването на необходимите актове и документи, за извършване на застрояването и основният вид застрояване (преобладаващо строителство) в Йемен. Споделено е (съгласно йеменското право) разбирането за застрояването като разполагане и изграждане на сгради, постройки и др. в поземлени имоти.

4. Приноси на рецензирания труд

Трудът е първото монографично изследване на темата в България. Изложението показва, че дисертантът познава добре, умее да систематизира и сравнява в отделните им аспекти правните уредби на устройството на територията, кадастъра и имотния регистър в България и Йемен. Авторът има способност да поставя за разглеждане въпроси с дискуссионен характер и да аргументира собствено мнение по тях.

Като конкретни приноси могат да се отбележат:

-Направеният историко-правен преглед и изложените историко-правни аргументи с цел представяне на произхода и даване на първообраза на кадастралната дейност и регулирането на територии в древните цивилизации на

Египет, Месопотамия, Индия, Рим до съвременните правни уредби на материята в отделни европейски държави, България и Йемен.

-Съпоставката между двете правни системи (българската и йеменската), регулиращи кадастралната дейност и устройството на територията в Република България и Република Йемен, с цел очертаване на различията между тях и изложените сравнително-правни аргументи.

-Посочването и характеризирането на определени недостатъци в системата за регистрация на документите според законодателството в Йемен и техният критичен анализ.

-Оценката за недоразвитост на кадастралната система в Йемен, с предложение за създаване на елементарна автоматизирана информационна система на кадастъра.

-Предложението за въвеждане на регистрация на недвижими имоти в специализирани служби, с цел преодоляване на възникнали спорове относно наследяване на имоти, решаване на териториални спорове, незаконно присвояване на имоти в Йемен.

-Извеждането на основни принципни положения на кадастралната дейност в Йемен.

-Обвързаността на понятието кадастър с понятието недвижими имоти и понятийното разбиране за кадастъра като съвкупност от два взаимно свързани компонента-**информация** относно техническото, икономическото и правното описание на земята и **разпределение** на кадастралните райони, зони, обекти, прехвърляне на кадастрални номера и поддръжка на адресен регистър (съгласно йеменското законодателство).

-Изясняването на връзката между кадастъра и имотния регистър в Йемен и връзката между двата кадастъра-в Йемен и Египет

-Критиката на недостатъците свързани с осъществяването на контакти с два различни органа при сключването на сделки с недвижими имоти и опасността от повторението на данни в Йемен.

-Аргументирано е предложение по повод необходимостта от създаване на компютърни информационни системи, свързани помежду им.

-Поради различната им функционална насоченост се предлага разделяне на кадастъра и имотния регистър в Йемен, които да минат на подчинение на два отделни органа.

5. Критични бележки

Към дисертационния труд могат да се направят следните критични бележки и препоръки:

-предложенията de lege ferenda да бъдат формулирани по ясен и категоричен начин;

-съпоставката между правната уредба на кадастъра, имотния регистър и устройството на територията в България и Йемен, открояването и анализът на общите признаци и различия между тях, както и изводите, които следват от това, да бъдат направени на конкретните им места в изложението, а не да се разглеждат и разделят в отделни части-за България, съответно за Йемен.

-така, както се направени от докторанта критики на недостатъците на кадастъра и имотния регистър в Йемен, по същия начин да се открият и критикуват несъвършенствата в българското законодателство.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Дисертационният труд съдържа научни, научно-приложни и приложни резултати, които представляват оригинален принос в науката и отговарят на изискванията на ЗРАСРБ и Правилника за неговото прилагане. Трудът показва, че докторантът има задълбочени теоретични знания и умения в областта на Гражданското право и макар да са направени критични бележки, той има качества и умения самостоятелно да провежда научно изследване.

Предвид изложеното дотук давам **положителна оценка** на дисертационния труд и **предлагам на научното жури да присъди на Шейх Салем Абубакер Банафа образователната и научна степен „доктор“ по научната специалност 3.6 Право.**

21. 03. 2018г.

Член на научно жури

.....

Доц. д-р Йордан Баланов

(ВТУ „Св. Св. Кирил и Методий“)

