

РАЗПОРЕЖДАНЕ

гр. София, 30 април 2026 г.

С разпореждане от 11.02.2026 г. на председателя на Върховния касационен съд е образувано тълкувателно дело № 1/2026 г. на ОСГТК по предложение на състав на ВКС, направено с определение № 4858/27.10.2025 г. по гр. д. № 764/2025 г. на IV ГО на ВКС по следния въпрос:

„Попада ли в приложното поле на Закона за защита на потребителите предварителен договор за продажба на жилищен имот, съчетан с договор за изграждане на имота, сключен между търговец и физическо лице?“

След проведено подготвително заседание на 14.04.2026 г. комисията, определена за изготвяне на проект за тълкувателно решение (Комисията) в изпълнение на задълженията си, произтичащи от чл. 7.1. от Правилата за приемане на тълкувателни решения на ОСГК, ОСТК и ОСГТК на ВКС (Правилата), е счела, че действително е налице противоречива практика на състави на ВКС, поради което направеното искане за приемане на тълкувателно решение е допустимо.

Комисията, е направила предложение до председателя на ВКС, в което са изложени доводи относно противоречивата практиката на състави на ВКС, подробно описана в определение № 48458/27.10.2025 г. по гр. д. № 764/2025 г. на ГО на ВКС и разпореждане от 11.02.2026 г. на председателя на ВКС за образование на тълкувателното дело. Комисията изтъква, че същата е формирана в производства по чл. 47, ал. 2 от Закона за арбитража (загл. изм. - ДВ, бр. 63 от 2025 г., в сила от 01.08.2025 г., с предходно заглавие Закон за международния търговски арбитраж) при произнасяне по искове за прогласяване нищожността на арбитражни решения, постановени по претенции за изпълнение (заплащане на договорената цена), за обезщетение за забавено изпълнение или за неизпълнение на договори, включващи свързани сделки - предварителен договор за покупко - продажба на недвижим имот и договор за строителство на имота, по които търговецът е продавач и строител, а физическото лице - купувач и възложител. Исковете по чл. 47, ал. 2 ЗА са основани на доводи, че арбитражните решения са нищожни предвид постановяването им по спор, който не подлежи на разрешаване от арбитраж с оглед забраната на чл. 19, ал. 1 ГПК за решаване от арбитражен съд на спорове, по които една от страните е потребител по смисъла на § 13, т. 1 от ДР на Закона за защита на потребителите. При преценка основателността на исковите по чл. 47, ал. 2 ЗА част от съставите на ВКС са подчертали, че се касае за комплексен договор, за свързани сделки, с целен правен резултат прехвърляне на правото на собственост върху построения в изпълнение на договора недвижим имот, респективно че спорните права, предмет на арбитражното производство, не касаят „стока“ или „услуга“, съгласно законовите дефиниции на § 13, т. 13 и т. 14 от ДР на ЗЗП, с което са обосנוвали извода си, че физическото лице, страна по договора, не е потребител по смисъла на § 13, т. 1 от ДР на ЗЗП.

Обратен извод е възприет в решения на състави на ВКС, с които е прието, че не е налице ограничение в приложното поле на защитата на потребителя относно сделки с недвижимо имущество. В едно от решенията, като допълнителен мотив, е посочено, че комплексният характер на договора не може да доведе до ограничаване на правата на потребителя по възложеното строителство на имота, за неизпълнението на което в договора са уредени самостоятелни правни последици. Еднопосочно е разрешението в съдебната практика, че за да се ползват от защитата на потребители, физическите лица следва при сключване на договорите да са действали извън рамките на

осъществяваната от тях търговска или професионална дейност, което не е било спорно по никое от делата.

При съобразяване на гореизложеното, без да се цели съществена смислова промяна на въпроса, комисията намира, че въпросът следва да бъде прередактиран с цел по – ясно очертаване на констатираното противоречие в практиката досежно предмета на договора и изключване от въпроса на обстоятелства, по които не е констатирано спорно разрешаване – че ЗЗП намира приложение към договори, сключени от физически лица, които при сключването им действат извън рамките на своята търговска или професионална дейност. В предложената редакция на въпроса е използвана терминологията на ЗУТ – договор за строителство. Заменен е терминът „жилищен имот“ с „недвижим имот“, доколкото в относимата практика не е придадено правно значение на обстоятелството дали недвижимият имот е „жилище“ по смисъла на § 5, т. 30 от ДР на ЗУТ, а са излагани принципни съображения относно приложимостта на ЗЗП към договори, имащи за целен правен резултат придобиване на права върху недвижим имот.

По тези съображения на основание чл. 7.1. от Правилата за приемане на тълкувателни решения от ОСГК, ОСТК и ОСГТК на ВКС комисията по тълк. дело № 1/2026 г. по описа на ОСГТК на ВКС предлага прередактиране на поставения за тълкуване въпрос по следния начин:

„Приложим ли е Законът за защита на потребителите към договор, включващ свързани сделки - предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот и договор за строителство на имота, сключен между търговец и физическо лице, което като страна по договора действа извън рамките на своята търговска или професионална дейност?“

По изложените съображения и на основание чл. 7.3 от Правилата за приемане на тълкувателни решения на ОСГК, ОСТК и ОСГТК на ВКС

РАЗПОРЕЖДАМ:

I. НАСРОЧВАМ тълкувателно дело № 1/2026 г. на ОСГТК на ВКС за разглеждане в закрито заседание на 18 юни 2026 г. от 14:30 ч. за преценка относно прередактирането на поставения въпрос, по който е констатирана противоречива практика.

Съдиите от Гражданска колегия на ВКС и Търговска колегия на ВКС да бъдат уведомени за насроченото закрито заседание по делото.

II. Настоящото разпореждане да се публикува на вътрешния и външния сайт на ВКС, секция „Тълкувателни дела“.

**ГАЛИНА ЗАХАРОВА
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ВЪРХОВНИЯ КАСАЦИОНЕН СЪД**