



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ВИСШ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ

ул. „Цар Калоян” № 1-а, 1000 София, тел. 986-21-67, 987-55-13,  
[e-mail: arch@vas.bg](mailto:arch@vas.bg)

Изх. № 762

Дата: 02.09.2026 г.

**ДО  
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА  
ГРАЖДАНСКАТА И  
ТЪРГОВСКАТА КОЛЕГИЯ  
НА ВЪРХОВНИЯ КАСАЦИОНЕН СЪД**

**СТ А Н О В И Щ Е**

**ОТ  
ВИСШИЯ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ,**  
представяван от председателя –  
адв. Стефан Марчев

**по тълкувателно дело № 1/2026 г.**

**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ВЪРХОВНИ КАСАЦИОННИ  
СЪДИИ,**

С разпореждане на председателя на Върховния касационен съд (ВКС) от 11 февруари 2026 г. е образувано тълкувателно дело № 1/2026 г. на Общото събрание на Гражданската и Търговската колегии (ОСГТК) на ВКС, по предложение, направено на основание чл. 292 ГПК с Определение № 4858 от 27.10.2025 г. по гр. д. № 764/2025 г. по описа на IV-то гражданско отделение на ВКС, по въпроса:

***„Попада ли в приложното поле на Закона за защита на потребителите предварителен договор за продажба на жилищен имот,***

**счетован с договор за изграждане на имота, сключен между търговец и физическо лице.“**

След проведено закрито заседание на 18.06.2025 г. по тълкувателното дело Общото събрание на съдиите от Гражданската и Търговската колегии реши да се преформулира въпросът по тълкувателното дело, както следва:

**„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?“**

В отговор на отправената покана до Висшия адвокатски съвет, изх. № ОСГТК – т. д. № 1/2026 г. от 17.07.2026 г., представям настоящото становище по т. д. № 1 на ОСГТК на ВКС.

**1. Противоречиво разрешаване на поставения въпрос в съдебната практика:**

**1.1.** В една част от съдебните актове се приема, че договорът за строителство и продажба на бъдещ имот не е потребителски:

**1.1.1.** В Решение № 60067 от 17.06.2021 г. на ВКС по т. д. № 2365/2020 г., П т. о., ТК е прието: *„предмет на атакуваното арбитражно решение не е потребителски спор по смисъла на § 13, т. 1 от ДР на ЗЗП, която разпорежда е транспонирана от чл. 2, б. "б" от Директива 93/13/ЕИО на Съвета. Според непротиворечивата практика на Съдът на Европейския съюз по въпросите, свързани с приложението на чл. 2, б. "б" от Директива 93/13/ЕИО на Съвета, е необходимо съдът да извърши проверка на всички обстоятелства и доказателства с цел да се установи дали по силата на договора физическото лице е придобило стоки или услуги и дали при сключването на конкретния договор с търговеца физическото лице е действало извън рамките на осъществяваната от него търговска или професионална дейност. В случая договорът между страните от 16.05.2016 г., в който е инкорпорирана арбитражната клауза, има комплексен характер: 1.) на предварителен договор за продажба на вещно право на строеж и 2.) на договор за извършване на строителна услуга. Безспорно е, че предварителният договор за придобиването на вещно право върху недвижим имот не касае "стока" по см. на § 13, т. 13 от ДР на ЗЗП (където изрично е посочено, че стоката е движима материална вещь), както и че договорът за извършване на строителни дейности представлява извършване на "услуга" по смисъла на §*

13, т. 14 от ДР на ЗЗП. Комплексният характер на договора от 16.05.2016 г., в който е предвидено общо облигационно задължение на купувача – възложител за заплащане както на цената на вещното право, така и на цената на услугата за строителство, изключва качеството на физическото лице на "потребител" по смисъла на § 13, т. 1 от ДР на ЗЗП, тъй като по силата на договора уговорените строителни услуги са пряко свързани с правата и задълженията на страните по предварителния договор за продажба.

**1.1.2.** В Решение № 7 от 1.03.2022 г. на ВКС по т. д. № 3/2021 г., II т. о., ТК е прието същото, като аргументацията почти изцяло преповтаря тази в Решение № 60067 от 17.06.2021 г. на ВКС по т. д. № 2365/2020 г., II т. о., ТК (т. 1.1.1 по-горе).

**1.1.3.** В Решение № 60026 от 22.07.2021 г. на ВКС по т. д. № 2363/2020 г., I т. о., ТК съдът също приема, че: „по силата на договорните отношения между страните ответникът-физическо лице придобива правото на собственост върху недвижим имот, съответно предварителният договор и допълнителното споразумение към него, от които се извеждат спорни права, предмет на арбитражното производство, не касаят "стока" или "услуга" съгласно легалните дефиниции на § 13, т. 13 и т. 14 от ДР на ЗЗП. Горното изключва качеството на физическото лице-страна по предварителния договор, съдържащ арбитражната клауза, и допълнителното споразумение на "потребител" по смисъла на § 13, т. 1 от ДР на ЗЗП.

**1.1.4.** Съвсем същото като посоченото в предходната точка (1.1.3.) е повторено и в Решение № 60072 от 30.07.2021 г. на ВКС по т. д. № 2/2021 г., I т. о., ТК.

**1.1.5.** В Решение № 60052 от 12.08.2021 г. на ВКС по т. д. № 2364/2020 г., I т. о., ТК е записано: „В случая, предмет на арбитражното производство е спор, породен от неизпълнение на предварителен договор за продажба на вещно право на строеж и за извършване на строителна услуга от 02.12.2015 г., както и допълнително споразумение към него от 07.01.2016 г. С оглед очертаната дефинитивност на приложимите към случая правни норми се налага извод, че процесният договор не е потребителски. Този извод произтича от поетите насрещни задължения на страните, определящи предмета и целта на договора. Или, предмет на договорните отношения между страните / обективирани в цитираният предварителен договор, споразумение към него и нот. акт/ и тяхна крайна цел е придобиване вещно право върху недвижим имот. Недвижимият имот, съобразно дадените легално определения на стока и услуга /т. 13, и т. 14 на пар. 13 ДР ЗЗП/ не

*попада в тези категории, за да се приеме, че ответникът С. Н. е "потребител", а сключените договори - съответно потребителски. "*

Видно е, че казусите са изключително сходни. По всичките цитирани погоре дела (т. 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4. и 1.1.5) ВКС е сезиран с иски по чл. 47, ал. 2 ЗМТА, които са заведени от едно и също дружество, с предмет на дейност строителство и продажба на недвижими имоти. По всички дела се претендира отмяна на арбитражно решение по дело, заведено от същото дружество за осъждане на ответниците (физически лица) да заплатят определени суми. При всички казуси спорът е решен от един и същ арбитраж (Арбитражен съд към Съюза на арбитражите в България), който отхвърля исковите на строителното дружество. Впоследствие, след като решенията не са в интерес на дружеството, то подава иски пред ВКС, твърдейки, че арбитражното решение е нищожно на основание чл. 47, ал. 2 ЗМТА, във вр. чл. 19 ГПК като постановено по спор, който не подлежи на решаване от арбитраж. Иначе казано, търговецът съди физически лица за плащане по парично задължение пред предвиден в общите условия на договора арбитраж, губи делото, след което търси начин да се освободи от неизгодно за него решение, като се домогва да докаже неарбитраруемост на спора и прогласяване нищожност на арбитражното решение. При тази фактическа обстановка очевиден е стремежът на ВКС да намери начин, по който да отхвърли едно такова искане, с което да достигне до справедливо решение, основаващо се на буквата на закона, а не толкова на неговия смисъл.

Всъщност, в тези случаи до подобен отхвърлителен резултат може да се стигне не като се отрече качеството потребител на физическите лица, сключили процесните договори, а като се вземе предвид, че потребителската защита цели да защити тъкмо потребителя, а не да остави допълнителни „вратички“ на търговеца за постигане на благоприятен за него резултат. Тоест, на неарбитраруемост на спора може да се позове само потребителят, но не и търговецът, защото целта на законодателят при уреждане на неарбитраруемост на потребителски спорове е била да бъде защитена именно по-слабата страна в правоотношението. Иначе търговецът ще е в положение да упражни чужди права, каквито законът не му дава право да защитава. С други думи, той няма правен интерес да води иск по чл. чл. 47, ал. 2 ЗМТА (вече ЗА), във вр. с чл. 19 ГПК. Отделно от това, искането на търговеца за прогласяване нищожността на арбитражното решение може да се определи и като злоупотреба с право, след като спорът пред арбитражния съд е бил образуван именно по искова молба на търговеца, който в самата искова молба обосновава компетентността на арбитража тъкмо с липсата на качеството „потребител“ на ответника по

смисъла на § 13, т. 1 от ДР на ЗЗП<sup>1</sup>. До последния извод може да се стигне и посредством принципът *venire contra factum proprium*<sup>2</sup> (никой не може да се постави в положение, което противоречи на предишното му поведение), който може да се изведе от общото правило за добросъвестност в частното право. От този принцип следва, че не може първо да имаш едно поведение, а впоследствие, с цел извличане на изгода, да имаш напълно противоположното. Вярно е, че у нас подобно виждане може и да изглежда твърде неприемливо, доколкото учебникарски постулат е, че нищожното съдебно решение не поражда присъщите на валидния съдебен акт правни последици<sup>3</sup> и всяко заинтересувано лице може да иска прогласяване на недействителността. В практиката на Съда на ЕС, обаче, се гледа по-прагматично, поне що се касае до неравноправните клаузи и техните последици. СЕС признава възможността на потребителя да валидира действието на неравноправната клауза, като, след като бъде информиран от съда за нейния неравноправен характер, за това, че тя не е обвързваща за него и за последиците за него, които тя предизвиква, изрично заяви своето желание да бъде обвързан от нея.<sup>4</sup> В този случай СЕС счита, че защитните механизми, предвидени в Директива 93/13/ЕИО, не следва да продължат да се прилагат.<sup>5</sup> Изобщо, съгласно чл. 6, пар. 1 от Директива

<sup>1</sup> Това изрично е посочено в Решение № 60067 от 17.06.2021 г. на ВКС по т. д. № 2365/2020 г., II т. о., ТК и в Решение № 7 от 1.03.2022 г. на ВКС по т. д. № 3/2021 г., II т. о., ТК.

<sup>2</sup> Вж. *Dajczak, W.* *Venire contra factum proprium nemini licet – Changing Fortunes of the Maxim Demanding Constancy in Conduct*, available at: <https://doi.org/10.32082/fp.v3i53.222>, който пише, че генезисът на максимата е свързан с римското право, но източниците позволяват да се свърже произходът ѝ с правната наука в края на Средновековието. Авторът цитира Улпиан, който е разглеждал проблема дали баща може да оспори завещанието на дъщеря си, ако нейната завещателна способност се основава на еманципация, която бащата е извършил, без да спазва формални изисквания. Улпиан посочва, че бащата не може да твърди, че еманципацията не е извършена законно, защото така той действа срещу собственото си поведение (D. 1,7,25 pr.)

<sup>3</sup> *Сталев, Ж., А. Мингова, О. Стамболиев, Р. Иванова, В. Попова.* Българско гражданско процесуално право. Девето преработено и допълнено издание. Сиела, 2012, с. 505.

<sup>4</sup> В този смисъл вж. Решение на СЕС по дело C-243/08 Pannon GSM GSM Zrt. срещу Erzsébet Sustikné Győrfi (т. 33: „националният съд не е длъжен по силата на директивата да откаже да приложи разглежданата клауза, ако след като е бил информиран за това от посочения съд, потребителят възнамерява да не се позовава на нейния неравноправен и необвързващ характер“); Решение по дело C-452/18 XZ срещу Ibercaja Banco SA (т. 28: „Директива 93/13 не стига чак до превръщане в задължителна на защитната система срещу използването на неравноправни клаузи от продавачите или доставчиците, въведена с посочената директива в полза на потребителите. Поради това, когато потребител предпочита да не се позовава на тази защитна система, тя не се прилага.“) и Решение на СЕС по дело C-260/18 Kamil Dziubak и Justyna Dziubak срещу Raiffeisen Bank International AG.

<sup>5</sup> Вж. *Варадинов, О.* Потребителска защита и потребителско право. София: Сиела, 2025, с. 463, който пише, че по този начин СЕС дава възможност на потребителя информирано да се откаже от защитата на законодателството срещу неравноправни клаузи, като продължи по своя воля да бъде обвързан от сключения договор, вместо да го загуби, стига това да отговаря на неговия осъзнат интерес.

93/13/ЕИО относно неравноправните клаузи<sup>6</sup> в потребителските договори, държавите членки гарантират, че неравноправните клаузи „не са обвързващи за потребителя“, от което следва, че защитата е създадена в негова полза, а не в полза на търговеца. Тоест, закрилата, установена с Директива 93/13/ЕИО, е едностранна – тя е предназначена да възстанови равновесието между страните в полза на потребителя, а не да предоставя права на търговеца въз основа на неравноправни условия. По аналогия от това разбиране, може да се приеме, че търговецът не може да се позове и на недействителност на арбитражно решение, поставено по спор с потребител, след като спорът е иницииран пред арбитраж от търговеца, който е включил арбитражна клауза в общите си условия, а ограничението по чл. 19, ал. 1, предл. последно ГПК е създадено в интерес на потребителя. С други думи, неарбитраемостта на потребителски спор и следващата от нея нищожност на съдебното решение съгласно чл. 47, ал. 2, т. 3 ЗА са предвидени в интерес на потребителя и целят да защитят тъкмо него, като не бива да се прилагат безпрекословно, дори и тогава, когато потребителят не желае защита, а търговецът търси начин да игнорира неизгодно за него решение.

1.2. В друга група съдебни актове е прието, че договорът за строителство и продажба на бъдещ имот има потребителски характер:

1.2.1. В Решение № 16 от 8.02.2024 г. на ВКС по т. д. № 434/2023 г., I т. о., ТК е посочено: „Няма основание да се счита, че ограничение в приложното поле на защитата на потребителя относно сделки с недвижимо имущество е въвел българският законодател - този извод следва пряко от съдържанието на ЗЗП, съгласно преждеизложеното. По начало, да се изведе такова ограничение само въз основа на кумулативно възприемано съдържание на няколко допълнителни разпоредби на ЗЗП / пар. 13, т. 1 от ДР на ЗЗП – за понятието "потребител" във връзка с т. 13 – за понятието "стока" и във връзка с т. 14 – за понятието "услуга" /, означава приложното поле на ЗЗП да се определи от норми – понятия, предназначени единствено да подпомагат възприемането и тълкуването на разпоредбите на закона, но не и да подменят съдържанието му. Както вече се посочи, понятието "потребител" по смисъла на пар. 13, т. 1 от ДР на ЗЗП не следва да се

---

<sup>6</sup> Съгласно чл. 143, ал. 2, т. 17 ЗЗП (който следва правилата на Директива 93/13/ЕИО) като неравноправна може да се разглежда клауза, която задължава потребителя да се обръща изключително към определен арбитражен съд, който не е предвиден по закон. Следователно, правото на ЕС предвижда възможност арбитражна клауза да бъде преценена с оглед нейната неравноправност, докато българският законодател директно отрича възможността да се предвижда арбитражна клауза в потребителски договор, независимо дали е в общи условия, или индивидуално уговорена.

ограничава от понятията "стока" и "услуга" в ДР на ЗЗП, а последните да се прилагат съответно към разпоредбите на ЗЗП... не може да се сподели отричане на това качество, като се игнорира предмета на конкретно сключения предварителен договор, съвместяващ и договор за застрояване на прехвърлимия обект, по съображения за "комплексния характер" на предварителния договор и поетото от възложителя общо облигационно задължение за заплащане цена на придобиваното. Такъв предмет кореспондира с понятието "услуга", по смисъла на пар. 13, т. 14 от ДР на ЗЗП. Видно от съдържанието му, предварителният договор поражда самостоятелни права и задължения на страните във връзка с възложената изработка, вкл. урежда самостоятелни правни последици при тяхното неизпълнение. Не се установява възлагане на изработката да е във връзка с осъществявана по занятие от Ф. Х. търговска или професионална дейност, за разлика от дружеството – изпълнител, ищец в арбитражното производство.“

**1.2.2. В Решение № 213 от 13.12.2024 г. на ВКС по т. д. № 1175/2024 г., II т. о., ТК** съдът изцяло споделя изводите на ВКС, обективирани в Решението по предходната т. 1.2.1, като „намира за неоснователни наведените от ответника доводи (подробно развити и от постановилият обжалваното решение арбитър), че сделки с недвижимо имущество (каквато безспорно би била тази по окончателното сключване на договора за покупко-продажба в конкретния случай) са *a priori* изключени от приложеното поле на ЗЗП, респ. че ищецът – физическо лице, приобретател по такава сделка, няма качество на "потребител".“

**1.2.3. В Решение № 96 от 4.04.2025 г. на ВКС по т. д. № 1040/2024 г., II т. о., ТК** е прието: „Обстоятелството, че недвижимият имот не е стока по смисъла на § 13, т. 13 ДР на ЗЗП, не изключва определянето на купувача-възложител /физическо лице/ като потребител по отношение на договора за изграждане на обекта, инкорпориран в предварителния договор. Не може да се отрече качеството "потребител" поради комплексния характер на предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот, съчетан с договор за изграждане на недвижимия имот, и поетото от възложителя общо облигационно задължение за заплащане на цената на вещното право и цената на услугата за строителство. Инкорпорираният в предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот договор за изграждане /построяване/ на недвижимия имот кореспондира с понятието "услуга" по смисъла на § 13, т. 14 ДР на ЗЗП.“

В последните три казуса е налице отново съществено сходство. Производството пред ВКС е инициирано от физически лица срещу едно и също дружество – търговец за прогласяване на нищожност на арбитражни решения, постановени от един и същ арбитражен съд (Арбитражен съд при Асоциация за развитие на правото). Арбитражният съд и в трите случая е бил сезиран с искове на търговеца срещу физически лица. Арбитражите решения са били в полза на търговеца. При тази обстановка, ВКС възприема едно по-широко понятие за потребител, включващо и физическите лица, страна по т.нар. договор с комплексен (смесен) характер, като решава, че строителството е един вид услуга по смисъла на § 13, т. 14 ДР на ЗЗП, поради което приема, че ограничението по чл. 19, ал. 1, предл. последно ГПК е приложимо и прогласява арбитражните решения за нищожни.

## **2. Понятие за потребител**

2.1. По Закона за защита на потребителите (ЗЗП) и Закона за предоставяне на цифрово съдържание и цифрови услуги и за продажба на стоки (ЗПЦУЦСПС)

Потребителят е основният субект на потребителското право и именно с оглед неговата защита е създадено то. В ЗЗП терминът „потребител“ има дефиниция, съдържаща се в допълнителни разпоредби – параграф 13, т. 1: *„Потребител“ е всяко физическо лице, което придобива стоки или ползва услуги, които не са предназначени за извършване на търговска или професионална дейност, и всяко физическо лице, което като страна по договор по този закон действа извън рамките на своята търговска или професионална дейност.* От това определение става ясно, че за да квалифицираме едно лице за потребител, то трябва безусловно да бъде физическо лице, юридическите лица не попадат в обхвата на потребителска защита. На следващо място определението изисква физическото лице да придобива стоки или да ползва услуги, които не са предназначени за извършване на търговска или професионална дейност, а за задоволяване на лични или семейни нужди, тоест не за търговски или други професионални нужди. Освен това, за потребител се счита и това физическо лице, което бидейки страна по договор, уреден в ЗЗП, действа извън рамките на своята търговска или професионална дейност. Следователно, ЗЗП приема за потребители, от една страна, лицата, които са сключили договор, уреден в същия закон, а от друга страна, всички други физически лица, които придобиват стоки или ползват услуги не с търговска или професионална цел. Същевременно, дефиницията за стока се съдържа в параграф 13, т. 13 от ДР на

ЗЗП, който препраща към § 6, т. 18 от ДР на ЗПЦУЦСПС. Последният дефинира стока като „всяка движима материална вещь, стоки са и вода, газ и електрическа енергия, когато се предлагат за продажба, опаковани в ограничен обем или в определено количество“ (б. „а“), както и „всяка движима материална вещь, която съдържа цифрово съдържание или цифрова услуга или е взаимосвързана с цифрово съдържание или с цифрова услуга по такъв начин, че липсата на цифровото съдържание или цифровата услуга би попречило на стоката да изпълнява своите функции ("стока, съдържаща цифрови елементи")“ (б. „б“). Очевидно, за стоки не се приемат недвижимите имот, от което формално погледнато следва, че договорите с предмет недвижим имот не се считат за потребителски, освен ако не са уредени в ЗЗП като напр. договорите за разпределено във времето право на ползване на собственост (чл. 149). От друга страна, комплексният договора за строителство и прехвърляне на имот, не попада напълно и под дефиницията за услуга, доколкото като услуга се разглежда „всяка материална или интелектуална дейност, която се извършва по независим начин, предназначена е за друго лице и не е с основен предмет прехвърляне владение на вещь.“ (параграф 13, т. 14 от ДР на ЗЗП). Изискването на закона е услугата да не е с основен предмет прехвърляне владение на вещь вероятно е включено за да противостои на изработката по смисъла на чл. 258 и сл. ЗЗД. За сравнение, европейските актове уреждат услугата, противопоставяйки я на продажбата. Така например, чл. 2, т. 6 от Директива 2011/83/ЕИО предвижда, че договор за услуга означава „всеки договор, различен от договор за продажба, по силата на който търговецът предоставя или се задължава да предостави услуга на потребителя, а потребителят заплаща или се задължава да заплати цената за нея“. Същата Директива дефинира и договора за продажба като го определя като „всеки договор, по силата на който търговецът прехвърля или се задължава да прехвърли собствеността на стоки на потребителя, а потребителят заплаща или се задължава да заплати цената за тях, включително договорите, имащи за предмет едновременно стоки и услуги“. Последната част, обаче, е пропусната в параграф 13, т. 15 от ДР на ЗЗП, къде е дефиниран договорът за продажба („всеки договор, по силата на който продавачът прехвърля или се задължава да прехвърли собствеността на стоки на потребителя, а потребителят заплаща или се задължава да заплати цената за тях.“).

В рамките на ЗЗП се открива и друга дефиниция за потребител, имаща по-широко значение, но приложима по отношение на договорите, уредени в глава

седем<sup>7</sup> – чл. 150, ал. 2 гласи: „Потребител е всяко физическо лице, което действа за цели, които са извън търговията, стопанската дейност, занаята или професията на това лице.“ Определението за потребител е предвидено и в пар. 6, т. 6 от ДР на ЗПЦУЦСПС: „всяко физическо лице, което във връзка с договорите за предоставяне на цифрово съдържание и цифрови услуги и на договорите за продажба на стоки действа извън рамките на неговата търговска или стопанска дейност, занаят или професия.“

## **2.2. По правото на ЕС**

Предвид това, че потребителските закони транспонират множество европейски актове в сферата на потребителското право (най-вече директиви), от основополагащо значение е да се установи какво е европейското разбиране за потребител. Може да се каже, че в правото на ЕС липсва единно, универсално определение за „потребител“. Все пак, за целите на отделните нормативни актове са предвидени дефиниции, чиято формулировка е по същество еднаква в повечето актове. Така например:

2.2.1. В **Директива 93/13/ЕИО** на Съвета от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в потребителските договори се определя понятието „потребител“ като: „всяко физическо лице, което в качеството си на страна по договорите, предмет на настоящата директива, участва поради интереси, които са извън рамките на неговата търговска или професионална дейност“ (чл. 2, буква „б“).

2.2.2. **Директива 2005/29/ЕО** на Европейския парламент и на Съвета от 11 май 2005 година относно нелоялни търговски практики от страна на търговци към потребители на вътрешния пазар определя потребителя като: „всяко физическо лице, което по смисъла на търговските практики обхванати от тази директива, осъществява дейност с предмет извън неговото занятие, работа или професия“ (чл. 2, б. „а“).

2.2.3. В **Директива 2011/83/ЕС** на Европейския парламент и на Съвета от 25 октомври 2011 година относно правата на потребителите е предвидено: „потребител“ означава всяко физическо лице, което като страна по договори, попадащи в приложното поле на настоящата директива, действа извън рамките на своята търговска или стопанска дейност, занаят или професия“ (чл. 2, т. 1).

2.3.4. В **Директива (ЕС) 2019/771** на Европейския парламент и на Съвета от 20 май 2019 година за някои аспекти на договорите за продажба на стоки

---

<sup>7</sup> Главата транспонира Директива 2008/122/ЕО относно защитата на потребителите по отношение на някои аспекти на договорите за разпределено във времето ползване на собственост, дългосрочни ваканционни продукти, препродажба и замяна.

пише: „потребител“ означава всяко физическо лице, което във връзка с договори, попадащи в обхвата на настоящата директива, осъществява дейност за цели, излизащи извън рамките на неговата търговска или стопанска дейност, занаят или професия“ (чл. 2, т. 2).

**2.3.5. Директива (ЕС) 2019/770** на Европейския парламент и на Съвета от 20 май 2019 година за някои аспекти на договорите за предоставяне на цифрово съдържание и цифрови услуги определя потребителя като „всяко физическо лице, което във връзка с договорите, попадащи в обхвата на настоящата директива, осъществява дейност за цели, излизащи извън рамките на неговата търговска или стопанска дейност, занятие или професия“ (чл. 2, т. 6).

От изброените по-горе определения става ясно, че потребителските директиви възприемат по-широка концепция за потребител, като не дефинират предмета на потребителските договори, а определят качеството потребител по негативен начин<sup>8</sup>. Фокусът е върху това, че се касае за физическо лице, извършващо действия, стоящи извън търговската или професионалната му дейност. За разлика от това, българският законодател е възприел единно, но по-тясно определение за потребител, като е създал обща дефиниция, базирайки се на европейското разбиране, но и дописвайки я. Ненужно е добавено, наред с европейското изискване за физическо лице, действащо извън пределите на професионалната си дейност, още и да придобива стоки или ползва услуги, които не са предназначени за извършване на търговска или професионална дейност или да бъде страна по договор, уреден от ЗЗП. Дефиницията на § 1, т. 13 от ДР на ЗЗП се критикува в доктрината с аргумента, че води до ограничения в приложното поле на ЗЗП, които са несъвместими с европейското право, поради което се предлага *de lege ferenda* да бъде приведена в съответствие с тази на Директива 93/13/ЕИО и приетите след нея европейски директиви.<sup>9</sup>

Съдът на Европейския съюз също намира, че потребителят е физическо лице, което сключва сделка с непрофесионална цел. Акцентираща се, че статутът на потребител зависи от целта на конкретния договор, а не от професията или експертния опит на лицето, тоест дори и лицето да е адвокат или друго професионалист с по-висока експертиза в сферата, в която договоря, това не

---

<sup>8</sup> Както посочва **Варадинов, О.** Цит. съч., с. 155: „Огромният брой стоки и услуги, разнообразното им предназначение и богатата палитра от потребности, които имат различните хора, правят позитивната дефиниция на потребителското качество много трудна и рискована, тъй като винаги е възможно дадена специфична потребност да бъде пропусната и поради тази причина определена категория потребители да остане извън обхвата на законовата защита.“

<sup>9</sup> Така **Варадинов, О.** Цит. съч., с. 155.

му отнема потребителското качество<sup>10</sup>, ако сключва договора за лични нужди. Така, едно и също лице може да бъде потребител по една сделка (ако си купува уреди за дома), но да няма такова качество по друга (ако си купува уреди за офиса). Ако обаче даден договор служи едновременно за лични и професионални цели, защитата на потребителите се прилага само ако професионалната цел е незначителна.<sup>11</sup>

### **Извод:**

От изложеното следва, че дали договорът се отнася тъкмо до продажба на стоки или до предоставяне на услуги няма решаващо значение при определяне качеството потребител. Определящият фактор е целта, с която лицето е сключило договора. Основополагащо значение би следвало да има дали се касае за отношения търговец, който бидейки по-силната страна в правоотношението може да диктува правилата, приложими между страните, и физическо лице, от друга страна, което е слабата страна, нямаща достатъчно ресурси и познания, за да променя правилата на договора според собствените си интереси. Изхожда се от идеята, че физическото лице, което участва на пазара като потребител, се намира в неравностойно положение спрямо търговеца, независимо от неговите индивидуални знания, умения, материално състояние и т.н.<sup>12</sup> Иначе казано подходът не бива да бъде чисто формален, а по-скоро трябва да се търси постигане целта на потребителското законодателство – защита на по-слабата страна в правоотношението, както от търговеца, който се опитва да ѝ възложи повече задължения и рискове, така и от самата нея, бидейки недостатъчно опитана и информирана. Тоест потребител най-общо следва да се разглежда като физическо лице, което действа не в търговско, стопанско или друго професионално качество. Добавянето на други изисквания, които стесняват понятието за потребител не е в унисон с правото на ЕС и практиката на съда на ЕС.<sup>13</sup> Още повече че в последните години се наблюдава процес на преминаване от хармонизация към

---

<sup>10</sup> Вж. Решение по делото Costea v SC Volksbank România SA (C-110/14) и Решение по делото Schrems v Facebook Ireland (C-498/16).

<sup>11</sup> Това е установено в Решение по делото Gruber v Bay Wa AG (C-464/01).

<sup>12</sup> Вж. Решение по дело Costea v SC Volksbank România SA (C-110/14), където се посочва, че понятието „потребител“ „не зависи от познанията, които съответното лице може да има, или от информацията, с която то действително разполага“

<sup>13</sup> Вж. *Димитров, А.* Относно понятието „потребител“ – практиката на СЕС с акцент върху потребителското кредитиране, достъпна на: <https://gramada.org/> – който пише, че в по-новата практика на Съда на ЕС се среща разбирането, че понятията потребител и търговец са еднакви във всички актове на ЕС и трябва да се разбират еднакво. По-нататък авторът прави извода, че „Понятието потребител трябва да се тълкува по разширителен начин“.

унификация на правото на държавите членки с общностното право в областта на потребителските отношения<sup>14</sup>. Целта е постигане на еднообразно третиране на потребители и търговци на европейския пазар, без значение на територията на коя държава членка се тъгува. По тази причина, не може непременно да се изисква формално съобразяване с изискванията на дадена дефиниция (в случая тази за потребител), а следва да се търси ratio legis и с оглед всички обстоятелства по делото да се извърши преценка на това притежава ли потребителско качество страната по него. Изобщо, не бива да се предверяваме на дефинициите, защото, както пише ВКС, те са „предназначени единствено да подпомагат възприемането и тълкуването на разпоредбите на закона, но не и да подменят съдържанието му“ (Решение № 16 от 8.02.2024 г. на ВКС по т. д. № 434/2023 г., I т. о., ТК).

### 3. Договор за строителство на бъдещ имот

Според константната практика на съда, при договорите за строителство на бъдещ имот има съчетание между два договора – договор за изработка и предварителен договор за покупко-продажба.<sup>15</sup> Доктрината също споделя това виждане<sup>16</sup>, но се срещат и възгледи, че се касае само до един договор, като се отхвърля смесеният характер<sup>17</sup>. Така или иначе настоящото изложение следва да отговори на въпроса, поставен с тълкувателното дело, дали смесеният договор (предварителен договор за покупко - продажба и за строителство на недвижим имот) може да касае потребителски отношения.

Както вече се посочи, идеята на потребителското право е да бъде защитена по-слабата страна в правоотношението, като ѝ се дадат допълнителни средства за защита или като ѝ бъдат поставени известни органически, целящи да я защитят както от насрещната страна по договора, така и от самата нея. Тази цел може да се постигне като се възприеме едно

<sup>14</sup> Така и *Сукарева, Зл.* Потребителско право. София: Нова звезда, 2022, с. 13.

<sup>15</sup> Вж. напр. Решение № 2029 от 07.12.2001 г. на ВКС по гр. д. № 664/2001 г. V т.о.; Решение № 1015 от 17.12.2009 г. по гр. д. № 3048/2008 г. I отд на ВКС; Решение № 265 от 15.12.2014 г. по гр. д. № 1161/2014 г., III т. о., ГК на ВКС; Решение № 96 от 7.07.2017 г. по т. д. № 722/2016 г., II т. о., ТК на ВКС, Решение № 169 от 22.04.2003 г. на ВКС по гр. д. № 2520/2002 г., V т. о., Решение № 1035 от 27.06.2003 г. на ВКС по гр. д. № 1808/2002 г., V т. о. и др.

<sup>16</sup> Вж. *Димитров, М.* Договорът за строителство. София: Сиби, 2012, с. 101.

<sup>17</sup> В този смисъл вж. *Василев, Л.* Договор за строителство на бъдещ имот, достъпна на: <https://trudipravo.bg/izbrani-statii/dogovor-za-stroitelstvo-na-badesht-imot/>, който посочва, че се касае за изработка, като се аргументира, че и при него може да имаме задължение за прехвърляне на създадената (изработена) вещ. Това, че вещта в случая е недвижим имот, собствеността върху който може да бъде прехвърлена само по нотариален ред, не може да промени характера на договора, нито по някаква необходимост изисква привнасяне на „транслативен характер“ от договора за покупко-продажба.

широко понятие за потребител, поддаващо се на допълнително развитие от страна на съда, който да може да прецени конкретните обстоятелства по казуса, без да бъде спиран от рестрикциите на дадените дефиниции. Физическите лица, които сключват с търговец договори за закупуване на имоти в новостроящи се сгради, а така също и такива, които купуват вече изградени обекти, би следвало да се третират като потребители, доколкото сключват договора, действайки извън рамките на своята търговска или професионална дейност, поради това, че в повечето от случаите тези лица не разполагат с нужните знания и умения, за да защитят пълноценно собствените си интереси и имат нужда от допълнителна закрила, каквато предоставят правилата, посветени на потребителите, в това число, но не само относно неарбитраемост на спора, както и относно неравноправните клаузи в договора, като се има предвид че разглежданите договори се сключват най-често при общи условия, които нерядко биват неравноправни по смисъла на чл. 143 ЗЗП, а така също и съдържат арбитражна клауза.

Правото на ЕС за защита на потребителите не отрича възможността потребителите да сключват договори за строителство или други договори с предмет недвижим имот. Действително, има Директиви, които изрично изключват договорите за строителство на нови сгради от своя обхват – но тези изключения се отнасят до обхвата на директивата, а не до понятието за „потребител“. Така, например, в Директива 2011/83/ЕС е предвидено, че тя не се прилага за *„строеж на нови сгради, съществено преустройство на съществуващи сгради и отдаване под наем на жилища за жилищни нужди“* – чл. 3, т. 3, б. „е“<sup>18</sup>. Иначе казано, възможно е някои от актовете на ЕС, защитаващи потребителите, да не са приложими към този договор, но това не изключва изобщо приложението на потребителските правила към тези договори.

Разбира се има правила на ЗЗП, които са неприложими към разглеждания договор<sup>19</sup>, или както посочва ВКС *„от съдържанието на посочените*

---

<sup>18</sup> Съображението за това е, че договорите, свързани с прехвърлянето на недвижимо имущество или на ограничени вещни права върху недвижимо имущество или с учредяването на ограничени вещни права, или с придобиването на недвижимо имущество или ограничени вещни права върху недвижимо имущество, договорите за строеж на нови сгради, за съществено преустройство на съществуващи сгради, както и договорите за отдаване под наем на жилища за жилищни нужди, вече са предмет на редица специфични изисквания в националното законодателство.

<sup>19</sup> Така например, разпоредбите, свързани с договорите от разстояние или договорите извън търговския обект уредени в глава IV, раздел I от ЗЗП или във връзка с преминаването на риска при доставка – раздел II на глава V – чл. 103а не намират приложение към комплексния договор за строителство и продажба на имот.

разпоредби, целта и логиката на закона, следва че сделките с недвижимо имущество не са изключени от приложението на ЗЗП, но с оглед спецификата на предмета им част от разпоредбите му спрямо тях са изрично или обективно неприложими.<sup>20</sup> Това обаче по никакъв начин не отнема потребителския характер на договора. Затова, не може да се приеме за меродавно виждането, че „Комплексният характер на договора, в който е предвидено общо облигационно задължение на купувача – възложител за заплащане както на цената на имота, така и на цената на услугата за строителство, изключва качеството на физическото лице на "потребител" по смисъла на § 13, т. 1 ЗЗП, тъй като по силата на договора уговорените строителни услуги са пряко свързани с правата и задълженията на страните по предварителния договор за продажба на недвижим имот.“, изразено в Определение № 3695 от 23.07.2024 г. на ВКС по гр. д. № 4347/2023 г., III г. о., ГК.

#### **4. Неарбитраемост на потребителски спор**

В контекста на посочените по-горе съдебни решения (т. 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4., 1.1.5, 1.2.1., 1.2.2., 1.2.3), проблемите около това дали страна по договор, включващ свързани сделки – предварителен договор за покупко - продажба на недвижим имот и договор за строителство на имота гравитират около въпроса за арбитраемостта на спор, породен от такъв договор. Макар въпросът, поставен с тълкувателно дело 1/2026 г. ОСГТК ВКС, да е свързан с приложимостта на ЗЗП към такива сделки, от практиката се вижда, че всъщност не по-малко значение има отговора на въпроса попада ли предварителен договор за покупко - продажба на недвижим имот и договор за строителство на имота, сключен между търговец и физическо лице, действащо извън рамките на своята търговска или професионална дейност, в изключенията по чл. 19, ал. 1 ГПК.

Доколкото е ясно, че конститутивният иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД не може да се заведе пред арбитраж, поради изискването на чл. 19, ал. 1 ГПК спорът да не касае вещни права върху недвижим имот, то неясно остава приложението на другото ограничение по същия член – една от страните по спора да не е потребител по смисъла на § 13, т. 1 от ДР на ЗЗП. Последното изискване беше въведено с изменението на чл. 19 със ЗИД на ГПК, ДВ, бр. 8/2017 г. Със същия закон беше въведена и нова ал. 4 на чл. 3 ЗЗП, съгласно която всяка клауза в

---

<sup>20</sup> Така, Решение № 16 от 8.02.2024 г. на ВКС по т. д. № 434/2023 г., I т. о., ТК; Решение № 213 от 13.12.2024 г. на ВКС по т. д. № 1175/2024 г., II т. о., ТК и Решение № 96 от 4.04.2025 г. на ВКС по т. д. № 1040/2024 г., II т. о., ТК.

договор, сключен между търговец и потребител, с която страните възлагат на арбитражен съд решаване на спор между тях, е недействителна.<sup>21</sup> Самото арбитражното решение, постановено по спор, предметът на който не подлежи на решаване от арбитраж беше обявявано за нищожно – чл. 47, ал. 2 от ЗМТА (§ 8, т. 5 от ЗИД на ГПК, ДВ, бр. 8/2017 г.). Понастоящем, новата ал. 2, т. 3 на чл. 47 от Закона за арбитража (ДВ, бр. 63 от 2025 г., в сила от 03.03.2026 г.) е в същия смисъл. Наред с това, явно, за да не остане съмнение във волята на законодателя тези спорове да не бъдат арбитражуеми, се прие и промяна в ГПК (Изм. и доп. - ДВ, бр. 8 от 2017 г.), с която се предвижда, че съдът отказва издаване на изпълнителен лист въз основа на нищожни по смисъла на чл. 47, ал. 2 ЗМТА<sup>22</sup> решения. Мотивите за законодателната промяна се базират най-общо на необходимостта от защитата на потребителите от злоупотреби във връзка с арбитражни производства.<sup>23</sup> Действително, някои от спецификите на арбитражното производство – неприложимост на възможността за освобождаване от разноски по чл. 83, ал. 2 ГПК<sup>24</sup>, невъзможност за предоставяне на правна помощ по Закона за правната помощ и едноинстанционният му характер, наред с липсата, до скоро, на нарочни изисквания към арбитражните институции<sup>25</sup>, поставяха под съмнение адекватната защита правата на потребителите в рамките на арбитражното производство.

Следователно, разумът на чл. 19, ал. 1, предл. последно ГПК диктува, че неарбитражен следва да бъде спор с потребител, тоест с лице, което е сключило

<sup>21</sup> С въвеждането на това правило сякаш законодателят се подsigури ненужно – вж. *Русчев, И.* По някои въпроси на неарбитражуемите спорове и ненадлежно учредена компетентност на арбитражния съд, достъпна на: <https://gramada.org/>, който пише: „Текстът не просто е ненужен, доколкото такава санкция следва от общите правила за недействителността по чл. 26 и сл. 33Д. Нещо повече – като всяка нова крѝпка, ал. 4 може да разколебае увереността, че тази нищожност важи за всички случаи когато арбитражната клауза излиза извън ограниченията на досегашната редакция на чл. 19, ал. 1 ГПК.“

<sup>22</sup> След последните промени – Закон за арбитража (ДВ, бр. 63 от 2025 г., в сила от 1.08.2025 г.)

<sup>23</sup> Вж. *Спасова, С.* Преглед на съдебната практика във връзка с изключване на потребителските спорове от компетентността на арбитража и връчването на арбитражното решение. В: KNOWLEDGE – International Journal, Vol.49.5, p. 1055, която пише: „правото на Европейския съюз не налага ограничението, което беше прието в чл. 19 ГПК относно потребителските спорове. С тази промяна се очакваше да се преодолее злоупотребата със създадените арбитражи с недобра репутация, които монополисти, колекторски дружества, дружества за бързи кредити и други доставчици на услуги създадоха и се опитаха да наложат за решаване на споровете си с потребителите.“

<sup>24</sup> В арбитражния процес няма законово уредена възможност от освобождаване от арбитражни такси и депозити за разлика от общия процес, в който съдът може да освободи страна по реда на чл. 83, ал. 2 от ГПК.

<sup>25</sup> С последните изменения в Закона за арбитража (ДВ, бр. 63 от 1 август 2025 г.), се въведоха съществени промени като създаване на регистър на арбитражните институции, въвеждане на изисквания към арбитражите, нов режим на връчване на съдебните книжа и т.н.

договора, действайки извън рамките на търговска или професионална дейност. Все пак, обаче, изводът не значи, че ако е заведен иск пред арбитраж от търговеца срещу потребителя, то ако решението не удовлетворява търговеца, той след това може да се позове на неговата нищожност.

## **5. Неравноправни клаузи**

Основополагащо значение с оглед защитата на потребителите имат правилата, посветени на неравноправните клаузи, отразени в Директива 93/13/ЕИО на Съвета от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в потребителските договори, транспонирана у нас в чл. 143 и сл. ЗЗП. Тези правила, обаче се прилагат единствено по отношение на потребителски договори и то само относно общи условия, а не индивидуално уговорени клаузи (чл. 146, ал. 1 ЗЗП). Поради това е особено важно да се изясни дали дадена сделка е сключена от потребител – в случая комплексният договор за строителство и прехвърляне на имот. Този въпрос е повдигнат в Определение № 4858 от 27.10.2025 г. на ВКС по гр. д. № 764/2025 г., IV г. о., ГК, станало повод за образуване на тълкувателно дело № 1/2026 г. ОСГТК на ВКС.

Директива 93/13/ЕИО се основава на предположението, че потребителят се намира в по-слаба позиция спрямо търговеца както по отношение на възможностите си да преговаря и да влияе върху съдържанието на договора, така и относно степента на информираност, което води до това потребителят често да приема предварително изготвени от търговеца клаузи, без реално да може да ги осмисли и нагоди към своите интереси. Когато договорът е сключен от една страна с търговец, а от друга с физическо лице, действащо извън рамките на търговска или професионална дейност, би следвало този договор да се разглежда като потребителски и да бъдат приложими правилата на чл. 143 и сл. ЗЗП, независимо какъв точно е предметът на договора. Само така може да се постигне в пълна степен целта, която Директива 93/13/ЕИО си поставя – да преодолее неравновесието между потребителя и търговеца. Действително, чл. 8 от Директива 93/13 предвижда минимална хармонизация, но това не означава, че е допустимо стесняването на определението на понятието „потребител“, тъй като това би довело до намаляване на защитата, предоставяна от заложения в Директивата минимален стандарт. Следователно, правилата относно неравноправните клаузи би следвало да намерят приложимост и към договора за строителство на бъдещ имот, стига да е сключен с физическо лице, действащо извън търговската или професионалната си дейност. Още повече, че Съдът на ЕС вече е има възможност да се произнесе относно неравноправна клауза в договор за

покупко-продажба на недвижим имот (Решение по дело С-226/12 Constructora Principado SA).

С оглед на всичко изложено, Висшият адвокатски съвет намира, че отговорът на поставения в тълкувателното дело въпрос следва да бъде, че:

Законът за защита на потребителите е приложим към договор, включващ свързани сделки - предварителен договор за продажба на недвижим имот и договор за строителство на недвижим имот, сключен между търговец и физическо лице, действащо извън рамките на своята търговска или професионална дейност. Изключение правят част от разпоредбите на потребителското законодателство, които с оглед спецификата на предмета на договора са изрично или обективно неприложими спрямо него.

За пълнота на изложението, както и за избягване на всякакви съмнения, следва да се посочи, че потребител по смисъла на § 13, т. 13 от ДР на ЗЗП е всяко физическо лице, което като страна по договора действа извън рамките на своята търговска, стопанска или професионална дейност.

ПРЕДСЕДАТЕЛ  
НА ВИСШИЯ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ:

АДВ. СТЕФАН МАРЧЕВ