

SAT-2B.313-1-L-03

---

**THE CONFLICT OF INTEREST IN THE PRELIMINARY CONTRACT<sup>58</sup>**


---

**Assoc. Prof. Anastas Georgiev, PhD**  
 Department of Civil Law, Law Faculty,  
 “Angel Kanchev” University of Ruse  
 Phone: +35982888746  
 E-mail: ageorgiev@uni-ruse.bg

***Abstract:** This study examines the manifestations of conflict of interest within the legal framework of the preliminary contract. Although it functions as a preparatory instrument for the conclusion of a final agreement, the preliminary contract generates binding obligations and significant legal consequences. Precisely this intermediary nature gives rise to tensions between formal commitment and informal expectations or dependencies between the parties. In this zone of unstable equilibrium, conflicts of interest may arise—especially in cases involving concealed intentions, parallel negotiations, or deliberate delays in performance. The study explores doctrinal perspectives on preliminary contracts, case law involving latent or overt conflicts of interest, and the need for further normative and interpretative clarity. Particular emphasis is placed on the legal remedies available to the aggrieved party, including actions under Article 19(3) of the Bulgarian Obligations and Contracts Act and the role of the principle of good faith.*

***Keywords:** preliminary contract; conflict of interest; Article 19 OCA; good faith; refusal to perform; abuse of trust; legal remedies*

**ВЪВЕДЕНИЕ**

Предварителният договор заема особено място в системата на облигационното право. Той не е просто израз на намерение или правна уговорка с бъдещ ефект, а представлява самостоятелно обвързващо съглашение, чрез което страните се задължават в бъдеще да сключат окончателен договор при уговорените условия. Макар да не прехвърля вещни права или да не поражда всички правни последици на окончателната сделка, предварителният договор генерира задължения със сила, сравнима с тази на окончателния договор. Именно в тази двойствена природа – на формална правна валидност, съчетана с очакване за бъдещо развитие – се крие значителният потенциал за проявление на конфликт на интереси.

Въпросът за конфликта на интереси в рамките на предварителния договор е сравнително слабо развит в българската правна доктрина, въпреки че практиката познава множество казуси, в които страните, след като са встъпили в предварително съглашение, действат в остро противоречие с неговия смисъл и цел. Това се случва най-често в контекста на неоправдан отказ от сключване на окончателен договор, при водене на паралелни преговори с трети лица или при използване на предварителния договор като инструмент за тактическо забавяне и заобикаляне на добросъвестното доверие. В най-новата си практика Върховният касационен съд (ВКС) подчертава, че това съглашение обвързва страните с насрещни задължения за прехвърляне на собственост срещу конкретна цена, като всяка от тях разполага с потестативното право да принуди неизправната страна към изпълнение по съдебен ред<sup>59</sup>.

Конфликтът на интереси в тази рамка не винаги е правно квалифициран като такъв, но може да бъде разпознат чрез поведението на страните, което, макар и формално допустимо, създава обективно противоречие между личния интерес на едната страна и легитимните очаквания на насрещната. Този тип поведение поставя под въпрос самата ефективност на предварителното обвързване и разкрива уязвимостта на института в неговата междинна позиция между преговори и окончателен договор. Настоящото изследване си поставя за цел да анализира тези конфликтни зони,

---

<sup>58</sup> Докладът е представен на 64-тата Научна конференция на Русенски университет „Ангел Кънчев“ и Съюза на учените – Русе, проведена в Русе, на 24-25 октомври 2025 г., с оригинално заглавие на български език „Конфликтът на интереси в предварителния договор“.

<sup>59</sup> Вж. Тълкувателно решение № 4 от 09.05.2023 г. по тълк. д. № 4/2020 г., ОСГТК на ВКС.

да открие рисковите поведения и да проследи механизмите за правна защита в контекста на чл.19 от ЗЗД, опирайки се на актуалното развитие на съдебната практика през 2023 и 2024 г.

## ИЗЛОЖЕНИЕ

### 1. Правна природа, форма и валидност: граници на договорната обвързаност

Юридическата природа на предварителния договор се определя от неговия организационен и подготвителен характер. Той е инструмент за планиране на стопанския оборот, който позволява на страните да фиксират параметрите на бъдеща сделка, преди да са налице условията за нейното окончателно финализиране. Конфликтът на интереси тук често се заражда още във фазата на определяне на предмета и формата, където едната страна може умишлено да заложи пороци, които по-късно да използва за освобождаване от обвързаността си.

#### 1.1. Писмената форма като условие за действителност и защитно средство

Законът поставя строги изисквания за формата на предварителния договор, когато окончателният изисква нотариален акт. Писмената форма по чл.19, ал.1 от ЗЗД не е просто доказателствено средство, а императивно условие за валидност (*ad solemnitatem*). В практиката се приема, че тази форма трябва да обхване всички съществени условия на сделката, като всяка неяснота може да бъде интерпретирана като липса на съгласие<sup>60</sup>.

Особено внимание заслужава въпросът за изменението на тези договори. Всяко последващо съглашение, което засяга субектите или предмета – например заместване на страна в правоотношението – също трябва да бъде обективизирано в писмен вид. Съдебната практика е категорична, че неспазването на формата при промяна на страните прави новото съглашение нищожно, което често се използва като процесуален прием от недобросъвестни обещатели за отричане на правата на новите купувачи<sup>61</sup>. Същевременно, съдът проявява гъвкавост, като допуска конверсия на опорочени нотариални актове във валидни предварителни договори, стига в тях да е материализирана недвусмислена воля за прехвърляне на собственост<sup>62</sup>.

#### 1.2. Обхват на обвързаността и съвременни ограничения

Конфликтът на интереси в предварителното договаряне намира своята преграда в прецизирането на обхвата на чл.19 от ЗЗД. Най-новата съдебна практика на ВКС внася съществен принос, като изключва определени видове договори от приложното поле на предварителното обвързване. Типичен пример е договорът за ипотека, при който съдът приема, че е недопустимо едностранно, чрез съдебен ред, да се принуди собственик да учреди вещно обезпечение. Тук личната автономност и преценката за поемане на риск имат превес над предходното обещание, което предотвратява възможността предварителният договор да се превърне в инструмент за неправомерен натиск от страна на кредитори<sup>63</sup>.

#### 1.3. Динамика на валидността и бъдещи вещи

Преценката за валидността на предварителния договор е процес, който се развива във времето. Макар общото правило да сочи, че действителността се преценява към момента, в който трябва да настъпят последиците на окончателния договор, съвременната юриспруденция допуска проверка на валидността още при сключването, ако целеният правен резултат е изначално невъзможен<sup>64</sup>.

В този контекст, конфликтът между интереса на инвеститора и този на купувача при ново строителство се решава чрез признаване на валидността на договорите за бъдещи вещи. Правото приема, че обвързаността е напълно годна, дори ако предметът още не е физически създаден или обособен, стига той да е достатъчно индивидуализиран по проект. Това позволява на страните да стабилизират отношенията си в дългосрочен план, като едновременно с това се поставят ясни критерии за това кога невъзможността на предмета преминава в начална нищожност<sup>65</sup>.

### 2. Съдържание на предварителния договор и хипотези на конфликт при определяне на предмета и цената

<sup>60</sup> Срв. Решение № 367 от 27.01.2015 г. по гр. д. № 5852/2013 г. на ВКС.

<sup>61</sup> Вж. Решение № 94 от 28.08.2019 г. по гр. д. № 3612/2018 г. на ВКС.

<sup>62</sup> Вж. Решение № 316 от 23.01.2014 г. по гр. д. № 2371/2013 г. на ВКС.

<sup>63</sup> Вж. Решение № 163 от 07.11.2023 г. по гр. д. № 3979/2022 г. на ВКС.

<sup>64</sup> Вж. Решение № 14 от 08.01.2024 г. по гр. д. № 4002/2022 г. на ВКС.

<sup>65</sup> Срв. Решение № 3045 от 22.03.2023 г. на ВАС.

Юридическата устойчивост на предварителния договор зависи пряко от пълнотата на неговото съдържание. В доктрината и практиката е утвърдено разбирането, че той трябва да обективира окончателната воля на страните по отношение на всички съществени елементи на бъдещата сделка. Конфликтът на интереси в този етап често се залага чрез умишлено въвеждане на неясноти в текстовете на договора, което по-късно се използва като основание за оспорване на неговата валидност или за отказ от сключване на окончателен договор.

### **2.1. Идентификация на обекта и индивидуализация на престацията**

Един от най-честите източници на напрежение е непълнотата в описанието на вещта. Недобросъвестната страна често разчита на липсата на детайлна идентификация на имота, за да твърди нищожност на договора поради липса на предмет. Съвременната съдебна практика обаче заема защитна позиция спрямо доверието в оборота. Приема се, че непълнотата в описанието не съставлява автоматично липса на предмет, ако чрез тълкуване на общата воля и съпоставка с други писмени доказателства обектът може да бъде недвусмислено определен. Идентифицирането на имота е от критично значение най-вече с оглед на преобразуващото действие на съдебното решение, което трябва точно да възпроизведе характеристиките на имота, за да послужи като годен титул за собственост<sup>66</sup>.

В контекста на конфликтите, произтичащи от динамиката на строителния процес, особено важна е възможността за договаряне на бъдеща вещ. Макар към момента на сключване на предварителния договор обектът да не съществува физически или да не е обособен в „груб строеж“, това не прави съглашението нищожно. Правната обвързаност възниква под условие за бъдещото създаване на вещта, което позволява на купувачите да обезпечат интереса си още в най-ранните етапи на инвестиционния процес, без това да се счита за заобикаляне на закона<sup>67</sup>.

### **2.2. Определяемост на цената и забрана за едностранна промяна**

Цената е другият елемент, около който се концентрират конфликтите на интереси. В условията на инфлационни процеси или рязка промяна в пазарните цени на недвижимите имоти, продавачите често се опитват да се позоват на неясноти в ценообразуването, за да изискат допълнително заплащане извън договореното. Правната доктрина е категорична, че цената трябва да бъде поне „установима“ – т.е. договорът трябва да съдържа достатъчно критерии, по които тя да бъде изчислена, без да е необходимо ново съгласуване на волите<sup>68</sup>.

Стандартните клаузи за неизменност на цената до момента на окончателното прехвърляне всъщност възпроизвеждат едно по-дълбоко нормативно изискване за добросъвестност. Веднъж постигнато съгласие по този съществен елемент, всяка едностранна промяна от страна на продавача се квалифицира като недобросъвестно поведение. Опитите за заобикаляне на тази клауза чрез въвеждане на фиктивни неустойки или условия, които поставят купувача в неравностойно положение, следва да се разглеждат като проява на скрит конфликт на интереси, целящ неоправдано имуществено облагодетелстване на едната страна за сметка на легитимните очаквания на другата<sup>69</sup>.

### **2.3. Специфични граници: предварителният договор за ипотека**

Особено внимание заслужава въпросът за обхвата на предварителните договори извън чисто прехвърлителните сделки. В най-новата си практика ВКС постави ясна граница пред опитите за разширително тълкуване на чл.19 от ЗЗД по отношение на обезпечителните договори. Приема се, че ипотека не може да бъде предмет на принудително изпълнение по съдебен ред. Този извод е от съществено значение за решаването на конфликти, в които кредитори се опитват да използват предварителни съглашения за ипотека като средство за неправомерен натиск върху длъжници или трети лица. Правото на собственика да реши дали да обремени имота си с вещна тежест е строго лично и не може да бъде заменено от съдебно решение, което подчертава превеса на личната автономност над формалното обещание в тази специфична сфера<sup>70</sup>.

<sup>66</sup> Вж. Решение № 364 от 30.04.2010 г. по гр. д. № 689/2009 г. на ВКС; Решение № 47 от 29.04.2009 г. по т. д. № 645/2008 г. на ВКС.

<sup>67</sup> Вж. Решение № 3045 от 22.03.2023 г. на ВАС; Решение № 7658 от 01.06.2011 г. на ВАС.

<sup>68</sup> Срв. Решение № 173 от 24.02.2010 г. по гр. д. № 467/2009 г. на ВКС; Определение № 16 от 06.01.2016 г. по гр. д. № 5186/2015 г. на ВКС.

<sup>69</sup> Вж. Решение № 16 от 05.02.2018 г. по гр. д. № 1438/2017 г. на ВКС.

<sup>70</sup> Вж. Решение № 163 от 07.11.2023 г. по гр. д. № 3979/2022 г. на ВКС.

### 3. Защита на правния интерес и ролята на съда в производството по чл.19, ал.3 от ЗЗД

Когато конфликтът на интереси премине от фазата на скрито неизпълнение към открит отказ от сключване на окончателен договор, правото предоставя на изправната страна най-мощното средство за защита – конститутивния иск за обявяване на предварителния договор за окончателен. Това производство не е просто формална проверка на волеизявленията, а сложен процес, в който съдът съвместява функциите на правораздавателен орган и държавен орган по вписванията, упражнявайки засилен контрол върху законосъобразността на прехвърлянето.

#### 3.1. Проверката на собствеността като преграда срещу недобросъвестни разпореждания

Централен момент в съдебната фаза на конфликта е проверката на правото на собственост на продавача (обещателя). В юридическата практика дълго се дискутира дали съдът трябва да проверява собствеността към момента на сключване на предварителния договор или към момента на постановяване на решението. Най-новата практика на ВКС внася категоричност в това отношение, постановявайки, че при иск по чл.19, ал.3 от ЗЗД съдът е длъжен да провери дали продавачът е собственик на имота към момента на приключване на устните състезания. Този контрол е императивен, тъй като съдебното решение, което замества окончателния договор, има вещноправен ефект и не може да прехвърли права, които прехвърлителят не притежава<sup>71</sup>.

Този механизъм служи като защита срещу една от най-разпространените форми на конфликт на интереси – когато обещателят, след подписване на предварителния договор, умишлено прехвърля имота на трето лице, за да осуети изпълнението към първоначалния купувач. Тук съдебната проверка се превръща в гаранция, че решението ще породи правни последици само ако са налице всички предпоставки за прехвърляне на собствеността по нотариален ред. Ако се установи, че обещателят вече не е собственик, искът се отхвърля, което пренасочва защитата на купувача към претенции за обезщетение на вреди, но запазва сигурността на гражданския оборот.

#### 3.2. Изпълнение на насрещните задължения и конститутивното действие на решението

Друга критична точка на конфликт е обвързването на прехвърлянето на собствеността с плащането на цената. Правната логика на чл.19, ал.3 от ЗЗД е изградена върху принципа на едновременното изпълнение, но съдебният процес внася специфична динамика в това правило. Съгласно процесуалните правила (чл.362, ал.1 от ГПК), съдът постановява решение, което замества договора при условие, че ищецът изпълни своето насречно задължение.

В практиката на ВКС се подчертава, че изпълнението на купувача не винаги е предварително условие за изискуемостта на задължението на продавача, освен ако страните не са уговорили изрично обратното<sup>72</sup>. Конфликтът тук често възниква, когато продавачът отказва съдействие, позовавайки се на неплащане, докато в същото време купувачът отказва плащане поради липса на готовност за нотариално оформяне. Съдебното решение решава този „патов“ конфликт, като дава на купувача двуседмичен срок от влизането му в сила за изплащане на остатъка от цената. Ако купувачът не изпълни това задължение в срок, първоинстанционният съд обезсилва решението по искане на ответника, което възстановява първоначалното положение и санкционира недобросъвестността на ищеца.

#### 3.3. Колизия на права и значението на вписването

Мащабът на конфликта на интереси при предварителните договори се разширява значително, когато в отношението се намесят трети лица. Тъй като предварителният договор сам по себе си не се вписва в имотния регистър, той остава „скрит“ за останалите участници в оборота. Реалната защита на купувача започва с вписването на исковата молба по чл.19, ал.3 от ЗЗД.

Съгласно утвърдената практика, вписването на исковата молба има оповестително-защитно действие<sup>73</sup>. Ако обещателят продаде имота на трето лице след вписването на исковата молба, решението на съда ще бъде противопоставимо на това трето лице. Конфликтът обаче става нерешим в полза на купувача по предварителния договор, ако третото лице е вписало своята сделка преди исковата молба. В този случай правото дава предимство на вписания акт, дори той да е съставен по-късно, което подчертава необходимостта от бързина и активност от страна на купувача при първите

<sup>71</sup> Вж. Решение № 586 от 16.10.2024 г. по гр. д. № 3352 / 2023 г. на ВКС, III г. о.; Решение № 14 от 08.01.2024 г. на ВКС.

<sup>72</sup> Вж. Тълкувателно решение № 4 от 09.05.2023 г. по тълк. д. № 4 / 2020 г. на ВКС, ОСГТК.

<sup>73</sup> Вж. Решение № 35 от 27.05.2020 г. по гр. д. № 3133 / 2019 г. на ВКС, I г. о.; чл.114 и чл.115 от Закона за собствеността.

признаци на конфликт или недобросъвестност от страна на продавача. Дори ако решението бъде вписано, неговото действие може да отпадне, ако не бъде отбелязано в шестмесечния срок след влизането му в сила, което е още една законова гаранция срещу необосновано засягане на интересите на трети лица.

#### 4. Сравнителноправен поглед към предварителния договор и конфликта на интереси

Институтът на предварителния договор съществува под различни форми в правните системи на континентална Европа, като отразява специфичните традиции в разбирането за договорната свобода и нейната обвързваща сила. Макар нормативните му проявления да се различават по своя обхват и интензитет на правното действие, една от устойчивите черти в повечето юрисдикции е разпознаването на предварителния договор като задължаващ механизъм, чието виновно неизпълнение поражда гражданска отговорност. Именно в условията на тази правна обвързаност въпросът за конфликтите на интереси придобива особена острота – ситуацияите, в които страните дават предварително обещание, но впоследствие действат в диаметрално противоречие с неговия дух и цел, изискват прецизен инструментариум за санкциониране на недобросъвестността.

##### 4.1. Германия – предварителният договор и добросъвестността като ограничител на интереси

Германското право традиционно не познава предварителния договор в специфичния смисъл на българския чл.19 от ЗЗД. Вместо това, то признава обвързващ ефект на уговорките между страните чрез призмата на общия принцип за *culpa in contrahendo* и изискването за добросъвестност при водене на преговори (§ 311, ал.2 и § 242 от BGB<sup>74</sup>). Този модел е ориентиран към защитата на доверието: ако страните са постигнали съгласие по съществените условия и една от тях откаже финализиране на сделката без обективно оправдана причина, се ангажира отговорност за вреди, включваща както направените разходи, така и пропуснатите алтернативни възможности<sup>75</sup>.

Германският подход поставя акцент върху фактическия модел на поведение, а не върху стриктното спазване на формални критерии. Дори при липса на формално подписан документ, създаването на легитимни очаквания чрез конклюдентни действия или декларации поражда правна връзка. В контекста на конфликт на интереси това разбиране е фундаментално, тъй като позволява да се санкционира всяко поведение, насочено към извличане на едностранни облаги или тактическо забавяне на конкурентен процес чрез симулиране на намерение за обвързване<sup>76</sup>.

##### 4.2. Франция – нова уредба на обвързващото обещание за договор

Френската правна система претърпя сериозна еволюция с реформата на облигационното право от 2016 г., която въведе понятието *promesse de contrat*. Съгласно чл.1124 от Code civil<sup>77</sup>, обвързващото обещание за договор създава задължение за сключване, което при неоснователен отказ от страна на обещателя предоставя на насрещната страна възможността да реализира трансфера на права по съдебен ред<sup>78</sup>. Френското законодателство прави ясно разграничение между едностранното обещание (*promesse unilatérale*) и двустранното предварително съглашение (*promesse synallagmatique*), като и двете фигури са подчинени на принципа на лоялността.

Френската доктрина разглежда добросъвестността като фундаментален коректив в преддоговорния етап. Съдебната практика е особено чувствителна към случаите, в които обещанието за договор се използва като параван за паралелни преговори или за упражняване на икономически натиск. В такива хипотези съдилищата са склонни да присъждат обезщетение не просто за реални вреди, но и за накърненото доверие и репутационни загуби, произтичащи от нарушената „договорна лоялност“<sup>79</sup>.

##### 4.3. Италия – предварителният договор и отказът в противоречие с добрите нрави

<sup>74</sup> Германски граждански кодекс (BGB), обнародван в Reichsgesetzblatt, 1896, стр. 195, в сила от 1.1.1900 г.; актуална редакция – BGBl. I 2002, стр. 42, посл. изм. BGBl. I 2023, стр. 1726, достъпен на: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb>

<sup>75</sup> Medicus, D. & Lorenz, S., 2012. Schuldrecht I – Allgemeiner Teil, 21. Aufl., München: C.H. Beck, s. 67–70.

<sup>76</sup> Palandt, O., 2023. Bürgerliches Gesetzbuch – Kommentar, § 311, Rn. 16–22.

<sup>77</sup> Френски граждански кодекс (Code civil), приет през 1804 г., в сила от 30 март 1804 г.; консолидирана редакция, актуализирана с Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, в сила от 1 октомври 2016 г., достъпна чрез Légifrance, <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGITEXT000006070721/>

<sup>78</sup> Code civil (France), Art. 1124, ред. 2016 г.; Legifrance.

<sup>79</sup> Ghestin, J. & Jamin, C., 2013. La formation du contrat, 4e éd., LGDJ, p. 381–384.

Италианският *Codice civile*<sup>80</sup> отделя специално внимание на предварителния договор (*contratto preliminare*), като в чл.1351 императивно изисква той да бъде съставен в същата форма, която законът предвижда за окончателната сделка. При неизпълнение италианското право предоставя конститутивен иск за заместване на изпълнението (чл.2932), сходен с българския иск по чл.19, ал.3 ЗЗД. Касационният съд на Италия последователно поддържа тезата, че отказът от договор, лишен от обективно основание, представлява поведение *contra ius*, което накърнява добрите нрави<sup>81</sup>.

Италианската доктрина развива концепцията за „договорна коректност“ (*correttezza contrattuale*), според която отговорността може да възникне дори при отсъствие на конкретна имуществена вреда, ако е нарушен етичният стандарт на общуване между страните. Това разбиране разширява обхвата на защитата, превръщайки я в инструмент за регулиране на самия способ, по който се реализира обвързването, предотвратявайки превръщането на предварителния договор в оръжие за тактическо предимство.

#### 4.4. Европейски правни инструменти – защита на легитимните очаквания

В рамките на наднационалните проекти като *Principles of European Contract Law* (PECL) и Принципите на UNIDROIT, концепциите за добросъвестност и защита на доверието са издигнати в основни принципи на модерното право. Чл.2:301 от PECL изрично санкционира отказа от писмено обещание без основателна причина, като предвижда право на обезщетение за „разочаровано доверие“<sup>82</sup>.

Аналогично, чл.2.1.15 от UNIDROIT постановява, че страната, която е предизвикала легитимни очаквания чрез своето поведение, носи отговорност при тяхното неоправдано разочароване. Тези инструменти представляват опит добросъвестността да бъде трансформирана от морална категория в прецизен юридически инструмент за ограничаване на конфликтите на интереси и за поддържане на преддоговорния баланс в условията на глобализирания стопански оборот<sup>83</sup>.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Разгледаният в настоящото изследване проблем за конфликта на интереси в рамките на предварителния договор поставя въпроси относно границите на правната обвързаност, защитата на легитимните очаквания и коригиращата роля на принципа на добросъвестността. Макар предварителният договор да представлява правно валиден източник на задължения, неговото систематично място в структурата на договорното обвързване остава специфично и двойствено. Той е едновременно непосредствено облигационно отношение и подготвително средство за бъдещо договаряне. Именно в тази „междинна“ позиция се генерират предпоставките за прикрито разминаване между външното волеизявление и действителното вътрешно намерение – състояние, което дефинира наличието на конфликт на интереси между формално поетото задължение и реално преследвания икономически интерес.

Анализът на съдебната практика и доктриналните постановки разкрива, че проявленията на този конфликт са многообразни и често трудно доловими в началната си фаза. Те варират от симулирано участие в предварителен договор и тактическо забавяне на изпълнението до укриване на намерения за паралелни преговори с трети лица или използване на договора като инструмент за заобикаляне на правната лоялност. Във всички тези хипотези се накърнява легитимното доверие, изградено въз основа на предварителното обвързване. Централният аргумент на настоящото изследване е, че конфликтът на интереси в тази сфера не бива да се възприема единствено като етична дилема или търговски риск, а като юридическа категория, способна и задължена да поражда специфична правна защита.

Българската правна уредба, чрез института на конститутивния иск по чл.19, ал.3 от ЗЗД, предоставя мощен механизъм за заместващо осъществяване на окончателния договор, който ефективно неутрализира недобросъвестния отказ от изпълнение. Настоящото изследване

<sup>80</sup> Италиански граждански кодекс (*Codice civile*), приет с Кралски декрет № 262 от 16 март 1942 г., обн. в *Gazzetta Ufficiale*, бр. 79 от 4 април 1942 г., в сила от 21 април 1942 г.; актуална консолидирана редакция достъпна чрез *Normattiva*, <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:regio.decreto:1942-03-16;262!vig=>

<sup>81</sup> Cass. civ., Sez. II, Sent. n. 28457/2013; Bianca, C.M., 2000. *Diritto civile. Il contratto*, Vol. 2. Milano: Giuffrè.

<sup>82</sup> PECL, Art. 2:301; Lando, O. & Beale, H. (Eds.), 2000. *Principles of European Contract Law*.

<sup>83</sup> UNIDROIT *Principles of International Commercial Contracts* 2016, Art. 2.1.15.

подчертава значението на най-новата практика на Върховния касационен съд (2023–2024 г.), която допълнително прецизира тези защитни механизми чрез засиления контрол върху собствеността на обещаателя и изключването на определени договори, като ипотеката, от обхвата на принудителното изпълнение. Тези актуални тълкувания потвърждават, че правото не позволява превръщането на предварителния договор в средство за накърняване на личната автономност или за увреждане на трети лица.

Сравнителноправният поглед към европейските системи – Германия, Франция и Италия – показва устойчива тенденция към използване на добросъвестността като универсален инструмент за санкциониране на конфликта на интереси още в етапа на предварителното договаряне. Признаването на доверието като самостоятелно защитим правен интерес е посока, в която българското право има значителен потенциал за развитие. Това развитие следва да се реализира не чрез механично добавяне на нови норми, а чрез по-дълбоко и контекстуално тълкуване на съществуващите принципи в светлината на съвременния стопански оборот. В крайна сметка, ефективността на предварителния договор като правен институт зависи пряко от способността на правосъдната система да разпознава и санкционира всяко поведение, което подменя общата цел на съглашението с частни, недобросъвестни интереси.

## REFERENCES

1. Bulgarian Obligations and Contracts Act, promulgated in State Gazette No. 275/1950, last amended in SG No. 102/2022. (Закон за задълженията и договорите, обн. ДВ бр. 275/1950 г., посл. изм. ДВ бр. 35/2021 г.)

2. Bulgarian Civil Procedure Code, promulgated in SG No. 59/2007, as amended. (Граждански процесуален кодекс, обн. ДВ бр. 59/2007 г., посл. изм. ДВ бр. 63/2025 г.) Bulgarian Ownership Act, promulgated in State Gazette No. 92/1951, last amended in SG No. 102/2023. (Закон за собствеността, обн. ДВ бр. 92/1951 г., посл. изм. ДВ бр. 102/2023 г.)

3. French Civil Code (Code civil), Art. 1124, amended 2016. Available at: <https://www.legifrance.gouv.fr> (Френски граждански кодекс – Code civil, чл.1124, изм. 2016)

4. German Civil Code (Bürgerliches Gesetzbuch – BGB), §§ 242, 311, 2023 ed. (Германски граждански кодекс – BGB, § 242, § 311, изд. 2023)

5. Italian Civil Code (Codice civile), Articles 1351 and 2932. (Италиански граждански кодекс – Codice civile, чл.1351 и чл.2932)

6. Principles of European Contract Law (PECL), Parts I & II, 1999. (Принципи на европейското договорно право – PECL, 1999 г.)

7. UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts, 2016 ed. (Принципи на международните търговски договори на UNIDROIT, изд. 2016 г.)

### **Case Law of the Supreme Court of Cassation and the Supreme Administrative Court (Съдебна практика на ВКС и ВАС)**

– Interpretative Decision No. 4 of 9 May 2023 in Interpretative Case No. 4/2020, General Assembly of the Civil and Commercial Chambers of the Supreme Court of Cassation. (Тълкувателно решение № 4 от 09.05.2023 г. по тълк. д. № 4/2020 г. на Общото събрание на гражданската и търговската колегии на Върховния касационен съд.)

– Judgment No. 586 of 16 October 2024 in Civil Case No. 3352/2023, Supreme Court of Cassation, 3rd Civil Division. (Решение № 586 от 16.10.2024 г. по гр. д. № 3352/2023 г., Върховен касационен съд, 3-то гр. отделение.)

– Judgment No. 14 of 8 January 2024 in Civil Case No. 4002/2022, Supreme Court of Cassation, 4th Civil Division. (Решение № 14 от 08.01.2024 г. по гр. д. № 4002/2022 г., Върховен касационен съд, 4-то гр. отделение.)

– Judgment No. 163 of 7 November 2023 in Civil Case No. 3979/2022, Supreme Court of Cassation, 4th Civil Division. (Решение № 163 от 07.11.2023 г. по гр. д. № 3979/2022 г., Върховен касационен съд, 4-то гр. отделение.)

– Judgment No. 3045 of 22 March 2023 in Administrative Case No. 3401/2022, Supreme Administrative Court. (Решение № 3045 от 22.03.2023 г. по адм. д. № 3401/2022 г., Върховен административен съд.)

– Judgment No. 35 of 27 May 2020 in Civil Case No. 3133/2019, Supreme Court of Cassation, 1st Civil Division. (Решение № 35 от 27.05.2020 г. по гр. д. № 3133/2019 г., Върховен касационен съд, 1-во гр. отделение.)

– Judgment No. 3882 of 18 March 2019 in Administrative Case No. 11375/2018, Supreme Administrative Court. (Решение № 3882 от 18.03.2019 г. по адм. д. № 11375/2018 на Върховния административен съд.)

– Judgment No. 94 of 28 August 2019 in Civil Case No. 3612/2018, Supreme Court of Cassation, 4th Civil Division. (Решение № 94 от 28.08.2019 г. по гр. д. № 3612/2018 г., Върховен касационен съд, 4-то гр. отделение.)

– Judgment No. 316 of 23 January 2014 in Civil Case No. 2371/2013, Supreme Court of Cassation, 4th Civil Division. (Решение № 316 от 23.01.2014 г. по гр. д. № 2371/2013 г., Върховен касационен съд, 4-то гр. отделение.)

– Judgment No. 364 of 30 April 2010 in Civil Case No. 689/2009, Supreme Court of Cassation, 3rd Civil Division. (Решение № 364 от 30.04.2010 г. по гр. д. № 689/2009 г., Върховен касационен съд, 3-то гр. отделение.)

#### **Doctrine (Доктрина)**

8. Kalaydzhiev, A., 2020. Law of Obligations. General Part. 8th revised edition. Sofia: Sibi. (Калайджиев, А., 2020. Облигационно право. Обща част. 8. прер. изд. С.: Сиби.)

9. Kozhuharov, A. (ed. Popov, P.), 2002. Law of Obligations. Sofia: Jurispress, University Publishing House "St. Kliment Ohridski". (Кожухаров, А., ред. Попов, П., 2002. Облигационно право. С.: Юриспрес, Университетско издателство „Св. Климент Охридски“.)

10. Medicus, D. & Lorenz, S., 2012. Schuldrecht I – Allgemeiner Teil, 21st ed. Munich: C.H. Beck. (Медикус, Д., Лоренц, Ш., 2012. Облигационно право I – Обща част, 21 изд., Мюнхен: С.Н. Вебек.)

11. Palandt, O., 2023. Bürgerliches Gesetzbuch – Kommentar, § 311. Munich: C.H. Beck. (Паландт, О., 2023. Германски граждански кодекс – Коментар, § 311, Мюнхен: С.Н. Вебек.)

12. Ghestin, J. & Jamin, C., 2013. La formation du contrat, 4th ed. Paris: LGDJ. (Жестен, Ж., Жамен, К., 2013. Сключване на договор, 4 изд., Париж: LGDJ.)

13. Bianca, C.M., 2000. Diritto civile. Il contratto, Vol. 2. Milan: Giuffrè. (Бианка, Ч. М., 2000. Гражданско право. Договорът, Т. 2. Милано: Giuffrè.)